



Bereich: Stadtplanung  
Az: 61-26-00/30 1. Änd.  
Datum: 30.08.2011

**2011/248**  
**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

| Beratungsfolge                                                        | Datum      | TOP-Nr. |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Umweltausschuss                                                       | 27.09.2011 |         |
| Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr) | 29.09.2011 |         |

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 30 1. Änderung

Planbereich: Am Rotdorn

hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans (§ 3 Abs. 2 BauGB)

### Finanzielle Auswirkungen

☐ keine haushaltsmäßige Berührung

☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt

### Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 1. Änderung einschließlich Begründung zustimmend zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 1. Änderung, Planbereich: Am Rotdorn, mit Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Im Vergleich zum Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig vergrößert, da Teilflächen der südlich angrenzenden Verkehrsfläche in den Geltungsbereich aufgenommen wurden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

D o b r i n d t

Technischer Beigeordneter

## **Sachverhalt**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 befindet sich im Ortsteil Schwerin, Gemarkung Castrop, Flur 3, und umfasst einen östlichen Teilbereich des Flurstücks 368. Er befindet sich im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 30. Ein Großteil des Bebauungsplans Nr. 30 (die im westlichen Bereich liegenden Wohnbauflächen am Kastanienweg) ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 30 a überlagert. Der Geltungsbereich der hier vorgenommenen 1. Änderung liegt überwiegend außerhalb des Bebauungsplans 30 a. Ein Teil des südlich und südwestlich an die geplanten Wohnbauflächen angrenzenden Fuß- und Radwegs, welcher ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs der 1. Änderung wird, überlagert den Bebauungsplan Nr. 30 a. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1.800 m<sup>2</sup>. Westlich an den Geltungsbereich grenzt ein Vogelschutzgehölz an, welches als solches auch im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzt ist. Zu den anderen Seiten ist das Plangebiet von Wohnbauflächen umgeben.

### **2. Planungsanlass und -erfordernis**

Ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung (ca. 1.300 m<sup>2</sup>) befindet sich im Eigentum der RAG Immobilien GmbH. Sie sind verpachtet und werden derzeit als Grabeland genutzt. Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 30 sind sie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Ziel der Festsetzung war es, Spielflächen für das neue Baugebiet am Kastanienweg bereit zu stellen. In den vergangenen Jahren wurde jedoch eine größere Spielfläche mit guter Ausstattung an der Westhofenstraße im Bereich der Cottenburgschule errichtet. Dieser Spielplatz dient auch zur Deckung des Spielflächenbedarfs der Siedlung am Kastanienweg. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 30 als Spielplatz festgesetzten Flächen werden aus diesem Grund nur noch teilweise und für einen auf 5 Jahre begrenzten Zeitraum als Spielflächen für Kleinkinder benötigt. Die Stadt Castrop-Rauxel und die RAG Immobilien GmbH beabsichtigten daher eine wohnbauliche Nachverdichtung der gesamten, im Geltungsbereich der 1. Änderung befindlichen Flächen. Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte wohnbauliche Nutzung geschaffen werden.

### **3. Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht, so dass die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben sind. Im beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe über die Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Monitoring abgesehen.

### **4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Auf dem derzeitigen Grabeland soll in Zukunft eine die bestehende Bebauung ergänzende Wohnbebauung mit drei Einzelhäusern entstehen. Die neue Wohnbebauung soll sich in Gestaltung, Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen. Mit dem Bebauungsplanänderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese wohnbauliche Nutzung geschaffen werden.

Vorgesehen ist die Errichtung von drei freistehenden Einzelhäusern. Die Gebäude sollen von der Straße Am Rotdorn von Südwesten aus erschlossen werden. Die Gärten der Gebäude werden sich zur Straße Am Rotdorn orientieren, sodass eine optimal südwestorientierte Bebauung entsteht. Das westlich an das Plangebiet grenzende Vogelschutzgehölz wird durch diese Planänderung nicht berührt und bleibt vollständig erhalten und.

## **5. Voraussichtliche Inhalte der Planung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 sollen, der umliegenden Bebauung entsprechend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von drei freistehenden Einzelhäusern geschaffen werden.

Die privaten Grundstücksflächen werden als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Gebäude sollen von der Straße Am Rotdorn von Osten aus erschlossen werden. Die Gärten der Gebäude werden sich zur Straße am Rotdorn orientieren, sodass eine optimal südwestorientierte Bebauung entsteht. Ein Teil der Flächen von ca. 530 m<sup>2</sup> wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (Gestattungsvertrag) zwischen der Stadt Castrop-Rauxel und der RAG Immobilien GmbH für einen Zeitraum von 5 Jahren als Spielfläche für Kleinkinder gesichert (siehe Anlage 2, die als Spielplatzfläche gekennzeichneten Flächen). Im Bebauungsplan werden jedoch bereits die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung geschaffen.

Ermöglicht wird die Errichtung von zweigeschossigen Einzelhäusern mit unterschiedlichen Dachformen (SD, PD, FD, ZD). Um mit der Neuplanung die vorhandene, vorherrschende Bauweise fortzuführen, wird festgesetzt, dass maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind. Als Dacheindeckung sind nur anthrazitfarbene oder schwarze Dachziegel zulässig. Dachaufbauten werden auf maximal 2/3 der Dachlänge begrenzt und oberhalb des 1. Obergeschosses ausgeschlossen. Der maximale Dachüberstand wird mit 0,5 m festgesetzt. Für alle Gebäude wird die maximale Höhe der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFE) von 116,40 m ü. NHN, eine maximale Traufhöhe von 6,00 m über OKFE und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m ü. OKFE festgesetzt. Mit der Begrenzung der Höhen soll erreicht werden, dass trotz des natürlichen Geländeverlaufs (Anstieg des Geländes von der Straße aus) keine von der Straße und von den nördlich angrenzenden Grundstücken aus als zu hoch wirkende Gebäude entstehen. Die natürlichen Geländegegebenheiten sollen weitestgehend erhalten bleiben und Modellierungen nur für die Anlage von Terrassen, Garagen oder deren Zufahrten zulässig sein.

Um eine städtebaulich geordnete Stellplatzanordnung und gleichzeitig eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu ermöglichen, sollen in den Wohngebieten Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig sein.

Für die Fassadengestaltung wird Folgendes festgesetzt: Für mindestens 2/3 der Gesamtfassadenfläche ist ein Leitmaterial (Putz, Holz, Klinker, Sichtbeton) zu wählen. Als Materialien für den restlichen Teil der Fassade sind außer den bereits genannten noch weitere zulässig (Naturstein, Glas, Sichtmauerwerk aus Beton- oder Kalksandstein). Für die Fassadenflächen ist im Bebauungsplan ein Farbspektrum mit hellen Farbtönen, Weiß und im Farbbereich Gelb bis Gelbrot gemäß dem Natural Color System (NCS) festgesetzt.

Die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll ausschließlich mit Hecken bis zu 2,00 m, Natursteinmauern bis maximal 1,20 m (in Kombination mit Begrünung bis 2,00 m) oder mit begrünten Zäune bis 1,60 m erfolgen, um eine angemessene, nicht störende Wirkung zum öffentlichen Raum zu erreichen.

Zur Sicherung der Erschließung des westlichen und des mittleren Grundstückes ist ein Teilstück von ca. 12 m der Verkehrsfläche Am Rotdorn, welcher bisher im Bebauungsplan Nr. 30 als Fuß- und Radweg dargestellt ist, als öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren hat ein entsprechender Umbau des Verkehrsraumes sowie eine Umwidmung der öffentlichen Flächen zu erfolgen. Die Festsetzung Fuß- und Radweg wird zudem für den westlich angrenzenden, ca. 37 m langen

Abschnitt um einen schmalen Streifen in Richtung Süden vergrößert und damit den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten angepasst.

## **5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Um zu klären ob die Planung negative Auswirkungen auf geschützte Arten im benachbarten Vogelschutzgehölz oder im Plangebiet lebende Arten hat, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung eingeholt. Ergebnis der Prüfung ist, dass keine artenschutzrechtlichen Belange berührt werden. Eine weitergehende Art-für-Art-Betrachtung und eine Kartierung der Tierarten wird daher nicht erforderlich.

Durch die voraussichtlich drei zusätzlichen Wohneinheiten entsteht kein wesentliches zusätzliches Verkehrsaufkommen, so dass eine Anfahrt über das bestehende Straßennetz problemlos erfolgen kann. Da jedoch drei zusätzliche Ausfahrten in Richtung der Straße Am Rotdorn entstehen, wird eine Umgestaltung des Straßenraums notwendig. Die bestehende Fußwegeverbindung zum Baugebiet Kastanienweg kann mit der Planung erhalten bleiben, da die Anfahrt der Grundstücke von Osten aus erfolgen wird. Durch den Umbau entstehen Kosten, die anteilig durch die RAG und die Stadt Castrop-Rauxel getragen werden. Vereinbarungen zur Übernahme der für den Abschluss des Bauleitplanverfahrens notwendigen Gutachten und Planungskosten sowie zur Beteiligung der RAG Immobilien GmbH an den Erschließungskosten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags getroffen.

Nach der entwässerungstechnischen Vorplanung des EUV der Stadt Castrop-Rauxel wird das anfallende Schmutzwasser an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Niederschlagswasser kann zusätzlich aufgrund der guten Versickerungsbedingungen auf den Grundstücken versickert werden.

## **6. Weitere Vorgehensweise**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird voraussichtlich im Herbst 2011 stattfinden. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags wird noch vor Satzungsbeschluss erfolgen. Die Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss ist Ende 2011 geplant.

## **Anlagen**

**Anlage 1:** Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 1. Änderung

**Anlage 2:** Städtebaulicher Entwurf

**Anlage 3:** Bebauungsplan Nr. 30 1. Änderung i. d. F. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

**Anlage 4:** Begründung i. d. F. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Anlagen der Begründung können bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung angefordert oder eingesehen werden.