



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/30 1. Änd.
Datum: 01.02.2012

2012/032
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	06.03.2012	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	08.03.2012	
Rat der Stadt	15.03.2012	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 30 1. Änderung
Planbereich „Am Rotdorn“

hier: a) Entscheidung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 3 BauGB
b) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
c) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat die vorgebrachten Stellungnahmen im Einzelnen geprüft und abgewogen.

Der Rat beschließt,

- die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlage 4) angegeben ist.
- die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan sowie die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben geändert werden.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

Der Rat beschließt ferner

- c) den Bebauungsplan Nr. 30 1. Änderung in seiner geänderten Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung in ihrer geänderten Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 befindet sich im Ortsteil Schwerin, Gemarkung Castrop, Flur 3, im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 30. Er umfasst einen östlichen Teilbereich des Flurstücks 368 sowie Teile der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Ein Großteil des Bebauungsplans Nr. 30 ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 30 a überlagert. Der Geltungsbereich der hier vorgenommenen 1. Änderung liegt überwiegend außerhalb des Bebauungsplans 30 a. Lediglich ein Teil des südlich und südwestlich an die geplanten Wohnbauflächen angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radwegs überlagert den Bebauungsplan Nr. 30 a. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1.800 m².

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 m²) 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 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. 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 sowie 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.

4. Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² 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.

5. Inhalte und Auswirkungen 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 orientieren, sodass eine optimal südwestorientierte Bebauung entsteht. Ein Teil der Flächen von ca. 530 m² 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. Einschränkungen der Dachformen werden nicht vorgenommen, da in der Umgebung des Plangebiets bereits unterschiedliche Dachformen vorhanden sind. Um mit der Neuplanung die vorhandene, vorherrschende Bauweise fortzuführen, wird festgesetzt, dass maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind. Für alle Gebäude wird die maximale Höhe der Oberkante Erdgeschossferigfußboden (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 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 alle Gebäude wurden auf den Grundstücken für Doppelgaragen ausreichend dimensionierte Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports festgesetzt.

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 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.

Zur Herstellung der Erschließung wird außerdem der Umbau eines schmalen Streifens am nördlichen Rand der bestehenden Verkehrsfläche notwendig, da sich hier aktuell eine unbefestigte Fläche befindet.

Die für den Umbau der Erschließungsanlagen entstehenden Kosten werden durch die RAG getragen. Regelungen hierzu werden vertraglich getroffen. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen hierfür keine Kosten.

6. Solarenergetische Vorprüfung

Der städtebauliche Entwurf für das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 1. Änderung wurde hinsichtlich seines passiven solarenergetischen Potenzials geprüft. Das städtebauliche Konzept weist im Durchschnitt ein solarenergetisches Potenzial von 84 % auf. Damit ist eine gute bis sehr gute Ausnutzung der passiven Solareinstrahlung gegeben. Die Verluste aufgrund der Topographieverschattung liegen bei 0,1 %. Durch die bestehende Vegetation wird das passiv-solare Potenzial um durchschnittlich ca. 5 % verringert. Die Hausverschattung mindert die passiv-solaren Erträge um durchschnittlich 6,5 %. Die Minderung des solarenergetischen Potenzials durch eine ungünstige Ausrichtung beträgt lediglich ca. 4 %.

Aufgrund der insgesamt guten bis sehr guten Ergebnisse der Prüfung ist eine weitere Optimierung des Entwurfs nicht erforderlich. Die Möglichkeiten für eine Verbesserung sind zudem begrenzt, da die Gebäude bereits geringe Höhen und damit eine geringe gegenseitige Verschattung aufweisen und die Orientierung der Gebäude bereits gut ist. Eine Verminderung der Höhen könnte die gegenseitige Verschattung noch minimieren, würde jedoch für diese Grundstücke keine angemessenen Wohnflächengrößen und Grundrissgestaltungsmöglichkeiten ergeben. Insbesondere für das östliche und das westliche Gebäude würde mit Wegfall der bestehenden Vegetation eine Verbesserung erreicht, die jedoch nicht im Planungsinteresse liegt, da die vorhandenen Bäume erhalten bleiben sollen.

7. Bisheriges Verfahren

Am 02.12.2010 hat der Betriebsausschuss 3 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 30 zu ändern. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.03.2011 bis einschließlich 18.03.2011 statt. Am 29.09.2011 hat der Betriebsausschuss 3 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 27.10.2011 bis einschließlich 30.11.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zeitgleich hat die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

8. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Hinweise und Anregungen zu den Themen Bergbau, vorhandene Versorgungsleitungen, Umgang mit Niederschlagswasser und Kriminalprävention ein.

9. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Die Festsetzung verkehrsberuhigter Bereich wurde nach Westen hin vergrößert. Die Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser, zur Löschwasserversorgung, zu den Rechtsgrundlagen sowie die Kennzeichnung zum Bergbau wurden überarbeitet bzw. ergänzt. In der Katastergrundlage wurden einzelne Informationen ergänzend dargestellt. Die textlichen Festsetzungen F 1, F 3 und G 1.3 wurden ohne inhaltliche Änderung präziser formuliert. In der Begründung wurden die Angaben zu notwendigen Straßenausbaumaßnahmen und zur vorgesehenen Rege-

lung der Kostenübernahme im Rahmen eines Straßenausbauvertrags zwischen EUV und RAG aktualisiert.

Anlagen

- Anlage 1:** Übersichtsskizze
- Anlage 2:** Städtebaulicher Entwurf
- Anlage 3:** Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4:** Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 5:** Bebauungsplan in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung
- Anlage 6:** Begründung in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung

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