



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/141-142-T.A-2.Ä
Datum: 12.07.2012

2012/181
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	11.09.2012	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	13.09.2012	
Rat der Stadt	20.09.2012	

Betreff

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141/142, Teil A
Planbereich "Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg"
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 2) angegeben ist.
- die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan sowie die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben geändert bzw. ergänzt werden.

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

Der Rat beschließt ferner

- die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141/142-Teil A 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.

Sachverhalt

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 2. Änderung u. Ergänzung des Bebauungsplans "Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg" - Teil A liegt im Stadtteil Ickern unmittelbar westlich des Einmündungsbereiches des ehem. Deininghauser Wegs (jetzt "Heinrich-Imig-Straße") in die Recklinghauser Straße und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Das Plangebiet ist auch unter dem Arbeitstitel "Platanenhof" bekannt.

Anlage 1 stellt den aktuellen Geltungsbereich dar.

2. PLANUNGSANLASS UND –ERFORDERNIS

Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142-Teil A vom 05. August 2002 ist die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen worden, auf der Fläche im Einmündungsbereich des Deininghauser Wegs in die Recklinghauser Straße die in diesem Bereich bestehenden Wohngebiete zu ergänzen und somit die vorhandene Wohnbebauung sinnvoll zu arrondieren. Bis auf die Herstellung von Kanal und Baustraße ist jedoch bisher keine Bebauung der Fläche erfolgt.

Ein Investor ist nun mit dem Interesse an die Stadt herangetreten, die Fläche im Osten des Stadtteiles Ickern einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Dem Bebauungsplan von 2002 lag die konkrete Planung eines anderen Investors zugrunde, die nicht länger als Vorgabe für die Neubebauung der Fläche dient. Mit der erneuten Änderung des Bebauungsplanes soll die Fläche entsprechend dem gemeinsamen Interesse der Stadt und des Investors wirtschaftlich tragfähig und städtebaulich sinnvoll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Wie auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142-Teil A zielt die 2. Änderung darauf ab, die im Stadtteil Ickern gelegene Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Nachdem die Fläche, die eine sinnvolle Arrondierung der nordwestlich, nordöstlich und südöstlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung ermöglicht, bislang unbebaut geblieben ist, soll nun die zeitnahe Bebauung der Fläche mit Wohngebäuden im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung erfolgen. Es war städtebauliches Ziel, den Entwurf so zu gestalten, dass einerseits flexible Baumöglichkeiten geschaffen werden, die sich aber andererseits homogen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Gleichzeitig sollte eine Lösung für die ungünstige Immissionssituation gefunden werden, die durch den Verkehr auf der Recklinghauser Straße entsteht. Der jetzt dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurf wurde in Kooperation von Investor und Verwaltung erarbeitet. Die vorhandene technische Erschließung wird im Vergleich zur 1. Änderung besser ausgenutzt. Das angrenzende Waldgebiet und die vorhandenen Bäume werden so weit wie möglich berücksichtigt.

4. INHALTE DER PLANUNG

Der Investor beabsichtigt eine lockere Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleinen Reihenhaushausgruppen mit insgesamt ca. 16 Wohneinheiten. Dabei wird das bereits als Baustraße hergestellte Erschließungssystem eingebunden und angepasst. Die Reihenhaushausgruppen mit 3 bzw. 4 Einheiten wurden entlang der Recklinghauser Straße und im Einmündungsbereich des ehem. Deininghauser Wegs angeordnet. Hier übernehmen sie eine wertvolle Lärmschutzfunktion für die dahinter liegenden Gartenflächen. Die Reihenhäuser sollen zur Vermietung angeboten werden. Frei verkäuflich sind dagegen das Doppelhaus und die freistehenden Einfamilienhäuser auf der Südseite der neuen Erschließungsstraße. Hier, zur freien Landschaft hin, wird die Bebauung transparenter. Parkmöglichkeiten für die Reihemittelhäuser werden durch einen kleinen Garagenhof geschaffen, während die Reihenendhäuser und die Familienwohnheime je über eine Garage und einen Stellplatz verfügen. Das Plangebiet wird von Stickstoff-Fernleitungen gequert, für die ein Schutzstreifen freigehalten wird. An dieser Stelle entsteht eine Lücke zwischen den Reihenhaushausgruppen, die aus Lärmschutzgründen mit einer Lärmschutzwand geschlossen werden muss.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141/142-Teil B ist vorgesehen, den Teilbereich des Deininghauser Wegs zwischen dem ehemaligen Verwaltungsgebäude und der Straße Am Breenbruch abzubinden und nur noch als Geh- und Radweg zu benutzen. Auf dem letzten Teilstück bis zur Recklinghauser Straße wird also kein Durchgangsverkehr mehr stattfinden.

5. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanfassung werden keine Änderungen vorgenommen, die zu erheblichen Auswirkungen führen. Im Vergleich wird mit der 2. Änderung lediglich die Möglichkeit geschaffen, eine geringfügig höhere bauliche Ausnutzung der beschriebenen Fläche mit anderen Bautypen zuzulassen. Die Optimierung der Bebaubarkeit unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist erforderlich, um die bislang unbebaute Fläche im Sinne einer behutsamen Weiterentwicklung der Stadt und insbesondere des Stadtteiles Ickern einer Bebauung zuzuführen.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes 2007 und 2010 wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren unterzogen wird.

Für das Plangebiet wurde die ASP gutachterlich durch die Biologische Station östliches Ruhrgebiet in Herne durchgeführt. Durch eine überschlägige Prognose wird geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, werden verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit werden alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einbezogen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte absehbar sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II durchzuführen. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass keine Verbotstatbestände vorliegen und eine Betrachtung der Stufe II nicht erforderlich ist. Vorgaben in Form von landschaftsrechtlichen Festsetzungen sind nicht zu treffen.

7. SOLARENERGETISCHE PRÜFUNG DES STÄDTEBAULICHEN ENTWURFS

Bei der Planung des Baugebiets wurde die vorhandene Baustraße mit einbezogen, wodurch bei der Anordnung der Baufelder bereits eine Grundstruktur zu Stande kam. Die solarenergetische Prüfung ergab eine Minderung des solarenergetischen Potenzials durch eine ungünstige Ausrichtung um 5,7 %. Dabei sind die meisten Gebäude im Plangebiet gut zur Sonne ausgerichtet. Lediglich die Reihenhäuser zum ehem. Deininghauser Weg weisen schlechtere Werte auf, die den Gesamtdurchschnitt verschlechtern.

Eine Verschattungswirkung aufgrund topographischer Eigenschaften ist im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die Vegetation wird das passiv-solare Potenzial um 5,1 % gemindert. Insgesamt betrachtet wird eine gute Nutzung des passiv-solaren Potenzials erreicht, so dass bedingt durch die örtlichen Verhältnisse und die vorhandene Straße keine weitere Optimierung durchgeführt wird.

8. BISHERIGES VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Betriebsausschusses 3	02.12.2010
Auslegungsbeschluss des Betriebsausschusses 3	26.04.2012
Öffentliche Auslegung	29.05. – 29.06.2012

9. VORGEBRACHTE STELLUNGNAHMEN

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den TöB 6 abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

- 1) RWE Regionalcenter Recklinghausen
- 2) Emscher-genossenschaft Essen
- 3) Thyssengas Dortmund
- 4) Kreis Recklinghausen
- 5) Polizeipräsidium Recklinghausen
- 6) Straßen NRW, Bochum

Der genaue Wortlaut der Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in Anlage 2 aufgeführt.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

10. REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN

1) Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wird unter den "Hinweisen" im Textteil des Bebauungsplans ergänzt, dass bei Antreffen organoleptisch auffälligen Bodenmaterials im Rahmen der Bauarbeiten die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren sei.

2) Auf Hinweis der Landschaftsplanung des Kreises Recklinghausen wird die festgesetzte private Grünfläche mit einer Randsignatur nach Ziffer 13.3 der PlanzeichenVO sowie der Kennzeichnung "L" versehen, als nachrichtliche Übernahme ihrer Zugehörigkeit zum Landschaftsschutzgebiet L12 des Landschaftsplans "Castroper Hügelland".

3) Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahme von Straßen.NRW wird die Lage der Zufahrt und der Garagenzeile in der "GGa"-Fläche gegeneinander ausgetauscht.

4) An der nordwestlichen Planbereichsgrenze wird ein vorhandener Baum als "zu schützen" festgesetzt.

Die Begründung wird entsprechend aktualisiert. Da sie nicht Bestandteil der Satzung ist, bedarf es keines Beschlusses über ihre Änderung.

ANLAGEN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 141/142 TEIL A

- Anlage 1: Übersichtsskizze
- Anlage 2: Abwägungsvorschlag
- Anlage 3: Bebauungsplan mit textl. Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Lärmschutzgutachten
- Anlage 6: Bodengutachten
- Anlage 7: Artenschutzrechtliche Vorprüfung

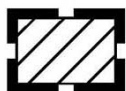
Die Anlagen 5 bis 7 werden für die Vorlage nicht ausgedruckt, sind aber über MoreRubin einsehbar.

Anlage 1

Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 141/142-Teil A-2. Änderung u. Ergänzung
Geltungsbereich

hier: Übersichtsskizze



räumlicher Geltungsbereich

