



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-29-40
Datum: 16.04.2012

2012/097
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	12.06.2012	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	14.06.2012	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40

Planbereich: "Vinckehof"

hier: Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss beschließt,

1. dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 2) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40, Planbereich „Vinckehof“ zuzustimmen;
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40 ergibt sich aus dem beigefügten und zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage 1).

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Das insgesamt ca. 2,5 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40, Planbereich „Vinckehof“ befindet sich im Stadtteil Ickern.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 wird begrenzt durch die umliegende, bereits bestehende Wohnbebauung an der Vinckestraße, der Emscherstraße und der Winterslake sowie die freien Flächen entlang der Emscher (siehe Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich, Anlage 1).

Die zu beplanende Fläche umfasst das Flurstück 480 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 161. Die Fläche soll sich zukünftig in einen etwas 1,9 ha großen Bereich mit baulicher Nutzung sowie eine ca. 0,6 ha große Grünfläche zwischen dem Baugebiet und der Emscher unterteilen.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Auf den seit längerem brach liegenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befanden sich vormals Gebäude einer Justizvollzugsanstalt und nach Standortverlagerung dieser Nutzung eine Landesaufnahmestelle für die Unterbringung von Asylbewerbern. Aufgrund der Größe, des günstigen Zuschnitts und der integrierten Lage der Flächen innerhalb des Ortsteils Ickern bietet diese sehr gute Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachfolgenutzung, so dass seitens der Stadt Castrop-Rauxel sowie des aktuellen Flächeneigentümers und des Vorhabenträgers eine Entwicklung der Flächen zu Wohnbauflächen beabsichtigt ist.

Mit dem Zweck einer wohnbaulichen Nachverdichtung wurde bereits im Jahr 2001 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 153 gefasst. Dieser umfasste auch die den Geltungsbereich umgebenden seinerzeit überwiegend noch von Bebauung freien Fläche entlang der Winterslake, der Vinckestraße und der Emscherstraße. Mit der Bebauung der unmittelbar an die Straßen angrenzenden Grundstücke nach § 34 BauGB ist für diese äußeren Flächen eine städtebauliche Steuerung nicht mehr notwendig. Für die restlichen Flächen ist jedoch weiterhin eine wohnbauliche Entwicklung beabsichtigt. Die Deutsche Reihenhaus AG sieht vor, die Flächen mit dem Ziel der wohnbaulichen Entwicklung vom jetzigen Eigentümer zu erwerben und hat mit Datum vom 18.04.2012 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt (siehe Anlage 2). Um das Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung zu verfolgen, ist die Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung der freien Flächen geschaffen werden. Zur Begrenzung der verkehrlichen Belastung der umliegenden Bewohner sollen weniger als sechzig zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Ein ca. 20 - 25 m breiter Streifen entlang der Emscher soll von Bebauung freigehalten werden, einen größeren Abstand zur östlich angrenzenden Autobahn einzuhalten und die Aufenthaltsqualität entlang der Emscher zu erhöhen. Der

Emscherradweg, welcher sich auf einer schmalen, östlich angrenzenden Parzelle befindet, soll in seinem Verlauf erhalten bleiben. Beabsichtigt sind eine hohe Qualität der städtebaulichen Anlagen sowie die Schaffung von Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum. Es soll eine Durchlässigkeit des Plangebiets für Radfahrer und Fußgänger in Richtung Emscher geschaffen werden.

4. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Für die Bebauung der Flächen wurde bereits ein städtebaulicher Entwurf durch die Deutsche Reihenhäuser AG vorgelegt (siehe Anlage 4). Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt 59 Wohneinheiten in Reihenhäusergruppen in offener Bauweise vor. Das Gesamtkonzept wird aus drei unterschiedliche Haustypen zu 81 m², 116 m² und 141 m² gebildet, so dass unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen werden.

Die Erschließung des Plangebiets wird voraussichtlich über die vorhandenen Zufahrten an der Vinckestraße und der Winterslake erfolgen. Die Zufahrt von der Vinckestraße führt in einen nach Norden abzweigenden Erschließungsstich mit Wendeanlage, welcher in seiner Ausrichtung am Verlauf der bereits vorhandenen, westlich angrenzenden Grundstücke orientiert ist. In Richtung Süden führt die Straße zur zweiten Einfahrt an der Winterslake und verläuft auf diesem Abschnitt parallel zum Emscherverlauf. Die Gebäude sind im Abschnitt südlich der Zufahrt von der Vinckestraße beidseitig der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsachse orientiert. Östlich dieser Erschließungsstraße sind jeweils orthogonal zur Verkehrsfläche ausgerichtete Reihenhäusergruppen mit Südwestorientierung vorgesehen. Westlich der Straße bilden die Häusergruppen eine in Straßenverlauf ausgerichtete Raumkante. Im nördlichen Abschnitt werden voraussichtlich vier orthogonal zur Straße stehende, südausgerichtete Gruppen errichtet werden.

Der ruhende Verkehr wird teils in Garagen oder Carports, welche sich im Nahbereich der Gebäude befinden, teils in offenen Stellplätzen untergebracht.

In der Mitte des Plangebiets ist ein in Richtung Emscher führender, begrünter Gemeinschaftsplatz geplant, über welchen eine Zugänglichkeit zur Emscher geschaffen wird. Im südwestlichen Abschnitt des Plangebiets ist ein weiterer Gemeinschaftsplatz vorgesehen. Beide Gemeinschaftsplätze sollen als Grünanlage gestaltet und mit Spielanlagen ausgestattet werden. Die Gemeinschaftsgrünflächen sollen in das Privateigentum der zukünftigen Eigentümer im Plangebiet übergehen. Der von Bebauung frei gehaltene Grünstreifen entlang der Emscher soll voraussichtlich extensiv begrünt werden. Der vorhandene Emscherradweg wird in seinem Verlauf erhalten bleiben. Details zur Gestaltung der Freiflächen werden im Rahmen des Verfahrens zwischen den städtischen Fachbereichen und dem Vorhabenträger abgestimmt.

Die Häuser werden voraussichtlich den Energieeffizienz 70 / EnEV 2009 – Standard erfüllen. Es ist geplant, ein eigenes Nahwärmenetz zur Versorgung der gesamten Wohneinheiten im Plangebiet zu installieren. An der Einmündung von der Vinckestraße ist eine Gemeinschaftsfläche zur Aufstellung eines der Versorgung des Plangebiets dienenden Blockheizkraftwerks vorgesehen. An dieser Stelle soll ebenfalls die Aufstellung von Müllbehältern für die nördlichen Wohneinheiten erfolgen. Zwei weitere Aufstellplätze für Müllbehälter sind in der Mitte des Wohngebietes und im südlichen Einmündungsbereich vorgesehen.

Es ist vorgesehen, Gebäudehöhe, Dachform, -farbe und -neigung einheitlich auszugestalten. Ebenfalls soll für die Freiraumgestaltung, sowie die Einfriedung der Grundstücke und die auf den Grundstücken befindlichen Nebenanlagen ein einheitliches Konzept entwickelt werden. Für das gesamte Wohngebiet ist zudem die Entwicklung eines ganzheitlichen Fassadenkonzepts vorgesehen.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Flächen dienen der Innenentwicklung und erfüllen sämtliche Vorgaben zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, sodass auf eine Umweltprüfung nach § 2a BauGB verzichtet werden kann. Da das Plangebiet in der Vergangenheit bereits Siedlungsfläche war und aktuell keine Strukturen aufweist, die auf das Vorhandensein geschützter Arten hinweisen, sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft insgesamt als voraussichtlich gering zu bewerten. Gleichwohl erfolgt die Beauftragung der gesetzlich vorgeschriebenen artenschutzrechtlichen Prüfung. Aufgrund der Nähe zur Autobahn A 2 wird zur Überprüfung der Immissionen auf die Wohnbebauung und erforderlicher Schallschutzmaßnahmen ein Schallgutachten notwendig. Die Beauftragung und Kostentragung dieser und ggf. weiterer erforderlich werdender Gutachten erfolgt durch den Vorhabenträger. Den mit dem Planverfahren verbundenen Verwaltungsaufwand trägt die Stadt Castrop-Rauxel.

Die Deutsche Reihenhäuser AG wird die Planungs- und Herstellungskosten für die Erschließungs- und Grünanlagen tragen, so dass der Stadt Castrop-Rauxel hierfür keine Kosten entstehen. Da beabsichtigt ist, die Gemeinschaftsgrünflächen in das Eigentum privater Hauseigentümer zu überführen, entstehen für die Stadt Castrop-Rauxel ebenfalls keine Kosten für die zukünftige Pflege dieser Grünanlagen.

Die freizuhaltenen Flächen entlang der Emscher werden nach ihrer Herstellung voraussichtlich in das Eigentum der Stadt Castrop-Rauxel übergehen. Aufgrund der vorgesehenen extensiven, pflegearmen Begrünung kann jedoch mit einem geringen Pflegeaufwand gerechnet werden. Der kapitalisierte pauschalierte Pflegeaufwand ist der Stadt durch den Vorhabenträger zu erstatten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine solarenergetische Vorprüfung durchgeführt werden. Aufgrund der überwiegenden Südost- und Südwestorientierung sind hierfür bereits zum jetzigen Zeitpunkt positive Ergebnisse zu erwarten. Auch hinsichtlich der Kriterien der Familienfreundlichkeit, welche bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen mit wohnbaulicher Nutzung nach Beschluss des Rats der Stadt Castrop-Rauxel vom Dezember 2010 ebenfalls zu prüfen sind, ist die Planung voraussichtlich gut zu bewerten. Eine detailliertere Prüfung wird im Rahmen des Verfahrens erfolgen und die Ergebnisse in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt werden.

Im Rahmen des Vertrags werden neben der Übernahme von Planungsleistungen und Kosten sowie Herstellungskosten zusätzliche Regelungen zu gestalterischen Details möglich.

6. Weitere Vorgehensweise

Das Flurstück 480 befindet sich im Eigentum eines Privateigentümers. Die Deutsche Reihenhäuser (DRH) als Vorhabenträger beabsichtigt, die Flächen in Kürze zu erwerben, so dass dann die Voraussetzungen nach § 12 BauGB vorliegen werden.

Da das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Bis zum Offenlagebeschluss wird die Stadt Castrop-Rauxel mit der Deutschen Reihenhäuser AG einen Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens und zur Regelung der oben dargelegten Kostenübernahmen abschließen.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze
- Anlage 2: Antrag des Vorhabenträgers
- Anlage 3: Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf