



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-29-40
Datum: 09.01.2013

2013/013
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	05.02.2013	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	07.02.2013	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40
Planbereich "Vinckehof"
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Begründung zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. GELTUNGSBEREICH / GRÖÖE / LAGE

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.

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 bauliche Entwicklung des Plangebietes entspricht den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gem. § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Die Deutsche Reihenhaus AG sieht vor, die Flächen für eine Wohnbebauung mit Reihenhäuser zu entwickeln.

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, um einen größeren Abstand zur östlich angrenzenden Autobahn einzuhalten und die Aufenthaltsqualität entlang der Emscher zu erhö-

hen. 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 wird eine Durchlässigkeit des Plangebiets für Radfahrer und Fußgänger in Richtung Emscher geschaffen.

4. Inhalte der Planung

Dem Einleitungsbeschluss lag bereits ein städtebaulicher Entwurf durch die Deutsche Reihenhäuser AG vor, der insgesamt 59 Wohneinheiten in Reihenhäusergruppen in offener Bauweise vorsah. 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 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 Grundstück 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 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 eine in Richtung Emscher führende Wegeverbindung vorgesehen, über welchen eine Zugänglichkeit zum Rad- und Fußweg entlang der Emscher geschaffen wird. An den Fußweg angegliedert ist ein Spielplatz vorgesehen. Zwei weitere Fußwegeverbindungen zur Emscher befinden sich im Norden des Plangebietes.

Im südwestlichen Abschnitt des Plangebiets ist ein Gemeinschaftsplatz vorgesehen.

Beide Plätze sollen als Grünanlage gestaltet werden. Die Gemeinschaftsgrünflächen sollen in das Privateigentum der zukünftigen Eigentümer im Plangebiet übergehen. Der von Bebauung frei gehaltene Grünstreifen entlang der Emscher soll begrünt werden. Der vorhandene Emscherradweg wird in seinem Verlauf erhalten bleiben. Details zur Gestaltung der Freiflächen wurden im Rahmen der Planung 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. Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan werden insbesondere konkrete Gestaltungsvorgaben ergänzend im Durchführungsvertrag geregelt.

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 erfolgte die Beauftragung der gesetzlich vorgeschriebenen artenschutzrechtlichen Prüfung. Aufgrund der Nähe zur Autobahn A 2 wurde zur Überprüfung der Immissionen auf die Wohnbebauung und erforderlicher Schallschutzmaßnahmen ein Schallgutachten vom Vorhabenträger erstellt.

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 Gemeinschaftsflächen in das Eigentum privater Hauseigentümer zu überführen, entstehen für die Stadt Castrop-Rauxel ebenfalls keine Kosten für die zukünftige Unterhaltung der Fläche. Ausnahme bildet die parallel zur Emscher verlaufende ca. 20 bis 25m breite Grünfläche die nach ihrer Herstellung in das Eigentum der Stadt Castrop-Rauxel übergehen soll. Aufgrund der vorgesehenen pflegearmen Begrünung in Form von Baumpflanzungen sowie Rasenflächen entlang der Wegeverbindungen kann jedoch mit einem geringen Pflegeaufwand gerechnet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine solarenergetische Vorprüfung durchgeführt. Der städtebauliche Entwurf für das Plangebiet Vinckehof weist im Durchschnitt ein solarenergetisches Potenzial von 85,1% auf. Damit ist eine sehr gute Ausnutzung der passiven Solareinstrahlung gegeben (Bewertung mit „sehr gut“ von 85 – 100 %).

6. BISHERIGES VERFAHREN

Der Vorhabenträger hat am 18.04.2012 den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. In der Sitzung am 14.06.2012 hat der Betriebsausschuss 3 beschlossen, dem Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zuzustimmen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Vom 05. November bis zum 14. November 2012 wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Vor der Durchführung der Offenlage wird dem Betriebsausschuss 3 hiermit der Entwurf zur Billigung und Freigabe zur öffentlichen Auslegung vorgelegt.

7. NÄCHSTE SCHRITTE

Der Verkauf einer Teilfläche des städtischen Grundstücks (Flurstück 161 teilw.) an den Vorhabenträger wird parallel zum Bebauungsplanverfahren vorbereitet.

Die Öffentliche Auslegung des Planentwurfs ist für März / April 2013 vorgesehen. Der Satzungsbeschluss wird für Sommer 2013 angestrebt.

Bis zum Satzungsbeschluss wird noch ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Castrop-Rauxel und dem Vorhabenträger geschlossen.

ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Bebauungsplan

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 4: Begründung

Anlage 5a Gutachten - Baugrundvorgutachten

Anlage 5b Gutachten - Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation

Anlage 5c Gutachten - Verkehrstechnisches Gutachten

Anlage 5d Gutachten - Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Prüfung

Anlage 5e Gutachten - Altbebauungsrecherche

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

12	37	67	EUV
gez.	gez.	gez.	gez.