



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-29-42
Datum: 09.10.2013

2013/217
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	07.11.2013	
Rat der Stadt	14.11.2013	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42

Planbereich "Östlich Ickerner Markt"

- 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 (Anlagen 3 und 4) angegeben ist.
- die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben geändert werden.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Be-

schluss.

Der Rat beschließt ferner

- c) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 in seiner Fassung vom 06.06.2013 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.

B e i s e n h e r z
Bürgermeister

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 liegt im Ortsteil Ickern unweit des Ickerner Markts. Die Fläche ist derzeit ungenutzt. Das Grundstück grenzt nördlich an den Kindergarten Lummerland und wird über die Kirchstraße erschlossen. Der Planbereich umfasst die Flurstücke Gem. Ickern, Flur 13, Nr. 743 und 744. Zur planungsrechtlichen Sicherung der notwendigen Stellplätze wurde dem Geltungsbereich in Erweiterung des ursprünglichen Planbereichs eine externe Stellplatzanlage (Fl. 14, Nr. 284/285/289/290) hinzugefügt. Der Planbereich besitzt daher eine Gesamtgröße von ca. 4.197 m².

Planungsanlass und -erfordernis

Die beplanten Flurstücke bilden eine Restfläche des Grundstückes der ehemaligen Comenius-Schule, die bereits vor einiger Zeit abgebrochen wurde. Auf einer Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstückes wurde bereits ein Kindergarten (Lummerland) errichtet. Der nördliche Bereich dieses Grundstückes weist zur Zeit eine verwilderte Brache auf, die städtebaulich ein Manko für diesen Bereich darstellt.

Um die vorhandene Lücke im Straßenraum der Kirchstrasse zu schließen, ist geplant, ein Gebäude zu errichten, dass vornehmlich barrierefreie Wohnungen als auch Dienstleistungsbetriebe im straßenseitigen Gebäudeteil beherbergen soll. Die geplante Bebauung soll einen direkten Bezug zur Bebauung am Ickerner Markt herstellen.

Im hinteren Bereich des Grundstückes, gleichfalls hinter dem vorhandenen Kindergarten, ist eine Gartenanlage zur Nutzung durch die Bewohner des Gebäudes geplant.

Die Stadt Castrop-Rauxel hat ein originäres städtebauliches Interesse an dieser Planung. Um das Vorhaben städtebaulich und gestalterisch zu steuern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, so dass sichergestellt werden kann, dass das Vorhaben sich in die nähere Umgebung einfügt und einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Gestalt leisten wird.

Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Möglichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB hat das Baugesetzbuch mit der Änderung vom 21.12.2006 geschaffen. Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden und durch den Bebauungsplan der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden soll. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gelten entspre-

chend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens daher nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 4 BauGB besteht nicht.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Castrop-Rauxel verfolgt das Ziel, durch Ausweisung von Wohnbauland im Innenbereich bereits bebaute Gebiete zu stärken und den negativen Auswirkungen einer Siedlungsflächenentwicklung im Außenbereich entgegenzuwirken. Das Plangebiet erfüllt als Innenentwicklungsfläche die Voraussetzungen hierfür. Ziel der konkreten Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für städtebaulich gut integrierte barrierefreie Wohnungen mit ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen zu schaffen.

Der Standort nahe dem Ickerner Markt ist auf Grund der Nähe zum Versorgungsbereich des Marktes für die Entwicklung des geplanten Nutzungskonzeptes geeignet.

Die Schaffung von Wohnraum im Plangebiet trägt zur städtebaulichen Qualität des Umfeldes des Ickerner Marktes bei.

Durch die Errichtung von barrierefreien Wohnungen verbunden mit Dienstleistungsbetrieben, wie Ärzten, Ergotherapeuten etc. und einer unmittelbaren Nähe zu einem Nahversorgungszentrum ist es möglich Bewohnern des Stadtquartiers auch im fortgeschrittenen Alter in der vertrauten Umgebung ein Angebot für angemessenen Wohnraum zu bieten.

Durch die Errichtung des Gebäudes erhält das Quartier eine nachhaltige Aufwertung, die die Bewohner auch im Alter dauerhaft an ihr vertrautes Umfeld bindet.

Inhalte der Planung

Das geplante Gebäude gliedert sich in zwei Gebäudeteile. Straßenorientiert ein viergeschossiger Kopfbau mit Flachdach, verklinkert in Anlehnung an die städtebauliche Struktur der Bebauung des Marktplatzes (Schule, Nahversorgungszentrum, Kirche). In diesem Gebäudeteil soll eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Dienstleistung Einzug halten. Weiterhin soll dort ein Gemeinschaftsraum für die zukünftigen Bewohner angeboten werden.

Den hinteren Gebäudeteil bildet ein dreigeschossiger, abgewinkelter Baukörper, ebenfalls mit Flachdach, der als Laubengangtyp mit barrierefreien Wohnungen unterschiedlicher Größe geplant ist. Verbunden werden die Baukörper durch großzügig verglaste Treppenhäuser.

Durch den straßenseitigen Baukörper erhält der Straßenraum der Kirchstraße eine klare Begrenzung, der die vorhandenen Gebäudekanten der Marktschule und des Kindergartens aufnimmt und ergänzt.

Der Bereich hinter dem Kindergarten bleibt als Gartenfläche unbebaut und wird landschaftsgärtnerisch gestaltet. Dieser Bereich bietet den Bewohnern der Wohnanlage einen geschützten Rückzugsort und bildet den Übergang zu den rückwärtigen Privatgärten der Wohnhäuser an der Ruprechtstraße.

Der vorhandene Baumbestand wird größtenteils erhalten, zu fallende Bäume durch Ersatzpflanzungen ergänzt.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Das Vorhaben trägt zu einer Belebung des zentralen Ortsbereichs von Ickern um den Marktplatz bei. Die Ausnutzung der vorhandenen medizinischen Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten wird dauerhaft gestärkt.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Bauvorhabens an der Kirchstraße keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erwarten lässt und ein Ausnahmeverfahren nach § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich ist.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das Vorhaben keine kassenwirksamen Kosten.

Bisheriges Verfahren

Der Vorhabenträger hat am 15.01.2013 den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. In der Sitzung am 07.02.2013 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 03. bis zum 11. Juni 2013 wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB hat ebenso wie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 29.07.2013 bis 29.08.2013 stattgefunden.

Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen betreffen insbesondere die Themen Niederschlagswasserbeseitigung, Umgang mit analytischen Auffälligkeiten des Bodens sowie bergbauliche Maßnahmen. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 3 aufgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

In der Begründung wurde in Kapitel 5.7 unter dem Stichpunkt "Pflanzfestsetzungen" zur Klarstellung der Hinweis aufgenommen, dass die Pflanzarten und Standorte im Durchführungsvertrag im Rahmen einer Außenanlagenplanung festgelegt sind.

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurde im Kapitel 5.9.3 "Umgang mit Niederschlagswasser" und im Kapitel 6.3 "Ver- und Entsorgung" eine redaktionelle Anpassung dahingehend vorgenommen, dass der Umgang der Niederschlagswasserbeseitigung präzisiert bzw. konkretisiert wurde und die gesetzliche Grundlage zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung niedergeschrieben wurde.

In Kapitel 6.2 "Verkehr und Lärmimmissionen" wurden die Angaben des erforderlichen Stellplatzbedarfes angepasst. Ebenso fand aufgrund eingegangener Stellungnahmen eine redaktionelle Änderung des Kapitels 6.4.3 "Altlasten" statt. Präzisiert wurde der Umgang mit dem Auffüllungsmaterial.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze
- Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 5: Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 6: Ansichten
- Anlage 7: Freianlageplan
- Anlage 8: Begründung in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung
- Anlage 9: Bodengutachten
- Anlage 10: Lärmschutzuntersuchung Kirchstraße
- Anlage 11: Lärmschutzgutachten Stellplätze
- Anlage 12: Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Anlagen 9 bis 12 werden für die Vorlage nicht ausgedruckt, sind aber über den Sitzungsdienst einsehbar.

Mitzeichnung:

Bereich 32	Bereich 62	Bereich 67	EUV
*	gez. Kraemer	gez. Breuer	gez. Werner

* Eine Mitzeichnung von Bereich 32 blieb aufgrund der Stellplatzproblematik aus.