



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-29-39
Datum: 25.03.2013

2013/065
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	30.04.2013	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	02.05.2013	
Rat der Stadt	07.05.2013	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39

Planbereich "Habinghorster 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,

- a) die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlagen 3 und 4) angegeben ist.
b) 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 Beschluss.

Der Rat beschließt ferner

- c) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 in seiner Fassung vom 31.01.2013 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.

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 liegt im Stadtteil Habinghorst, östlich der Kampstraße und südlich der Querstraße. Beim Plangebiet handelt es sich um den Habinghorster Marktplatz einschließlich der angrenzenden Straße „Habinghorster Markt“.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Gemarkung Habinghorst, Flur 9, Flurstück 83 mit einer Gesamtgröße von ca. 3.848 m².

2. Planungsanlass und -erfordernis

Die vorliegende Planung, den Habinghorster Marktplatz zu bebauen und das nördlich angrenzende Teilstück der Querstraße vom Durchgangsverkehr abzubinden, steht im städtebaulichen Zusammenhang mit der Bebauung der angrenzenden ehemaligen Grünfläche. Die ehemalige öffentliche Grünanlage nördlich des Habinghorster Markts hatte eine geringe Aufenthaltsqualität und besaß - abgesehen vom Baumbestand - auch keine hohe ökologische Wertigkeit. Sie wurde für die Errichtung eines Seniorenwohnheims an einen Investor veräußert. Das z.Zt. in Bau befindliche Seniorenwohnheim dient als Ersatz für das - heutigen Ansprüchen nicht mehr genügende - Seniorenwohnheim Sofienstraße. Geplant sind nun zwei weitere Gebäude, die - in Ergänzung zum Seniorenheim - barrierefreie Wohnungen sowie Dienstleistungen in der Erdgeschosssebene beherbergen sollen. Zwischen den beiden Gebäudekomplexen entsteht mittels Abbindung der Querstraße ein verkleinerter Platzbereich, der weiterhin als Marktplatz dienen kann. Der bisherige Marktplatz hat eine Größe von gut 2.600 m² und ist damit für seine Zwecke überdimensioniert. Die Verkleinerung des Platzes und seine städtebauliche Fassung durch Neubebauung dienen der Verbesserung der Aufenthaltsqualität in diesem Bereich. Neue Nutzungen in der Erdgeschosssebene wirken zusätzlich belebend.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die künftige Bebauung der bisher öffentlichen Fläche zu ermöglichen und das angemessene städtebauliche Maß zu definieren.

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

Die Möglichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 § 13a 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 Vorha-

ben, 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 entsprechend § 13a 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.

4. 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 angegliederten Dienstleistungseinrichtungen zu schaffen.

Der Standort am Habinghorster Marktplatz ist auf Grund der Nähe zum Versorgungsbe- reich entlang der Lange Straße und der vorhandenen seniorenbezogenen Angebote im Stadtteil Habinghorst für die Entwicklung eines barrierefreien Wohnstandortes geeignet.

Neben der Schaffung von Wohnraum soll die Errichtung zweier gegenüberliegenden Gebäudekomplexe - das Seniorenheim und der nun geplante Gebäudekomplex - auch zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität des Habinghorster Marktplatzes beitragen.

Die Planungen für den Bereich Habinghorster Markt sind eingebettet in das im April 2010 durch den Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschlossene Rahmenkonzept Habinghorster Markt und in das integrierte Handlungskonzept Soziale Stadt Habinghorst-Süd (Förderzeitraum 2011 - 2014). Zielvorgabe des Rahmenkonzeptes ist es, den südlichen Marktplatz als Wohnstandort zu entwickeln und mit der neuen Bebauung eine neue, qualitativ hochwertige Platzsituation zu schaffen. Mit der Umgestaltung und Attraktivitätssteigerung des Marktes wird die Leitidee des Handlungskonzeptes, welche die Herausbildung einer grünen Achse entlang der Kampstraße mit angegliederten Attraktivitätspunkten in Form von Grünflächen und Plätzen vorsieht, weiter verfolgt.

5. Inhalte der Planung

Die beiden Wohngebäude Haus 1 und Haus 2 werden in dreigeschossiger Bauweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss errichtet werden. Als Dachform sind Flachdächer vorgesehen. Im ersten bis dritten Obergeschoss sind insgesamt 30 Wohnungen geplant. In der Erdgeschoss-Zone ist die Unterbringung von Arzt- und Physiotherapiepraxen, einer Apotheke sowie Gemeinschaftsräume für die zukünftigen Hausbewohner vorgesehen.

Durch die geplanten Baukörper und des in Bau befindlichen Seniorenheims erhält die Kampstraße eine neue Kontur. Der westliche Gebäudeteil des Seniorenheims wird eine zum Marktplatz schräge, sich zur Kampstraße öffnende Raumkante aufweisen. Die beiden Wohngebäude werden die südliche Begrenzung des Marktplatzes bilden. Dabei wird das Haus 1 im südwestlichen und das Haus 2 im nordöstlichen Marktplatzbereich angelegt. Dieser Gebäudeversatz bewirkt zusammen mit dem Seniorenwohnheim eine neue, dreieckige Raum- und Platzbildung. Die Querstraße soll für den motorisierten Individualverkehr unterbrochen werden. Dadurch wird eine gestalterische Aufwertung des

Marktplatzes ermöglicht, welche die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich deutlich erhöhen soll

Der vorhandene Baumbestand wird größtenteils belassen; Bäume, die nicht erhalten werden können, werden nach Maßgabe der Baumschutzsatzung ersetzt.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Straße „Habinghorster Markt“, die von der Kampstraße auf die Querstraße führt, erschlossen. Die erforderlichen 35 Stellplätze für die geplanten Wohnungen, Praxen und Apotheke werden bis auf drei Stellplätze auf dem Baugrundstück untergebracht. Die fehlenden drei Stellplätze werden abgelöst.

Im Straßenraum der Kampstraße sind öffentliche Parkplätze in Form von Längsparkplätzen vorhanden.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Bau zweier Wohngebäude mit Räumen für Praxen und eine Apotheke im Erdgeschoss ermöglicht.

Die fußläufige Haupteerschließung erfolgt für Besucher, Bewohner und Personal über den „Marktplatz“. Dieser wird im Zusammenhang mit dem in Bau befindlichen Nachbarprojekt „Seniorenwohnheim am Habinghorster Markt“ gemeinsam als öffentlich nutzbare Fläche gestaltet. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen beschränkt sich auf die Nutzung der 32 angebotenen Pkw-Stellplätze, die von der vorhandenen Straße „Habinghorster Markt“ erschlossen werden.

Neue Straßen werden nicht errichtet. Damit entsteht ein sehr überschaubares zusätzliches Verkehrsaufkommen, das vom vorhandenen Straßenverkehrsnetz problemlos aufgenommen werden kann.

Die durch die beschriebenen zusätzlichen Verkehre entstehenden Lärmimmissionen wurden schalltechnisch eingeschätzt¹. Die 21 Stellplätze, die den Wohnungen zugeordnet werden, wurden als „privates Parken“ nach der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) beurteilt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die in der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für das angrenzende allgemeine Wohngebiet weder im Tages- noch im Nachtzeitraum überschritten werden. Die 11 gewerblichen Stellplätze werden nach der TA Lärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) beurteilt. Da die Praxen und die Apotheke ausschließlich im Tageszeitraum betrieben werden, ist davon auszugehen, dass sich keine Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete ergeben werden. Für eine schalltechnische Berechnung bestand keine Notwendigkeit.

Nach § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Castrop-Rauxel sind geschützte Bäume zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Geschützt sind lt. Satzung Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden.

Nach vorliegendem Bebauungskonzept mit Darstellung der geplanten Bebauung und Erschließung sowie den geplanten Stellplatzanlagen ist der Verlust von Bäumen nicht vermeidbar. Es werden durch die derzeit vorliegende Planung insgesamt drei Bäume, die unter Baumschutz fallen, nicht erhalten werden können.

Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes (Baumschutzsatzung, § 7 Abs. 2). Es sind insgesamt sechs Ersatzbäume anzupflanzen.

¹ ITAB: Schalltechnische Einschätzung zum B-Plan Nr. 39, Telefonat mit Herrn Hammel am 25.09.2012

Die Angabe von Standorten für die Ersatzpflanzung bzw. die Ausgleichszahlungen werden fällig, sobald die Fällanträge gestellt werden.

7. Empfehlung des Kunst- und Gestaltungsbeirats

Am 30.05.2012 wurde der Entwurf für die beiden Wohngebäude im Beirat für Kunst- und Stadtgestaltung an Hand eines Lageplans und Ansichtsskizzen diskutiert. Die Gebäudefassaden wurden in Anlehnung an die Fassadenaufteilung des in Bau befindlichen Seniorenzentrums ausgestaltet. Betont wurde nochmals die Wichtigkeit des Versatzes zwischen den beiden Wohnhäusern. Die so resultierende Gestaltung ist ein allgemeines städtebauliches Ziel einer harmonischen Platzgestaltung.

8. Bisheriges Verfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat im Zeitraum vom 01.10.2012 bis 10.10.2012 stattgefunden. 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 08.01.2013 bis 08.02.2013 stattgefunden.

In der Zeit vom 01.03.2012 bis 15.03.2013 hat der Planentwurf erneut Öffentlich ausgelegt, da zwischenzeitlich von der Errichtung des eingeschossigen Zwischentraktes sowie der Überdachung aus wirtschaftlichen Gründen Abstand genommen wurde. Durch diese Änderung wird die Entwicklung der städtebaulichen Gestaltung des Marktplatzes nicht beeinträchtigt, da die Fassung des Marktplatzes durch die Schaffung von "Raumkanten" weiterhin erfolgt. Diese entsteht im geänderten Planentwurf durch eine Heckenpflanzung an Stelle des eingeschossigen Gebäudes. Im Bereich des ursprünglich geplanten Zwischentraktes entsteht ein öffentlich zugänglicher "Sinnesgarten", so dass die Freiraumqualitäten durch den neuen Entwurf vielfältiger werden. Der geänderte Entwurf wurde dem Beirat für Kunst- und Stadtgestaltung am 28.01.2013 erneut vorgelegt und positiv gewertet.

9. 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, Marktnutzung und Versorgungseinrichtungen. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 3 aufgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen hinsichtlich der Baukörper/Bauweise, der Verkehrssituation, der Immissionsbelastung und zu fällender Baumstandorte eingegangen.

Vorgebracht werden insbesondere die folgenden Themen: Minderung der Wohnqualität durch den Neubau und Einsicht auf Nachbargrundstück durch Fällung von drei Platanen, Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und Abgasen sowie Anordnung/Anzahl der Stellplätze.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken und der Abwägungsvorschlag sind der Anlage 4 zu entnehmen.

10.Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

In der Begründung wurden in Kapitel 5.3.7 und 6.3 vorhandene Angaben zur Versickerungsfähigkeit weiter präzisiert.

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

Anlage 6: Vorhaben- und Erschließungsplan - Blatt 1 Lageplan

Anlage 7: Vorhaben- und Erschließungsplan - Blatt 2 Ansichten

Anlage 8: Freianlageplan

Anlage 9: Begründung in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung

Die Anlagen können insgesamt bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung oder im Sitzungsdienst more! rubin eingesehen werden. Die Anlagen der Begründung können bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung angefordert oder eingesehen werden.

Mitzezeichnung

Bereich 12	Bereich 30	Bereich 32	Bereich 62	Bereich 67
gez. Oldengott	*	gez. Krieger	gez. Kraemer	gez. Breuer

* Mitzeichnung abgelehnt, keine Anregungen vorgebracht