



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00/210
Datum: 12.02.2014

2014/043
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	11.03.2014	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	13.03.2014	
Rat der Stadt	20.03.2014	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 210

Planbereich „Hellweg“

- 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 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 Bebauungsplan Nr. 210 in seiner geänderten Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung in ihrer geänderten Fassung.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt im Ortsteil Merklinde zwischen den Straßen „In der Recke“, „Hellweg“ und „Neuer Hellweg“ und hat eine Fläche von ca. 0,77 ha. Die Neubaufläche besitzt dabei eine Größe von ca. 0,61 ha. Der Rest umfasst vorhandene Verkehrsflächen, die sich z.T. in öffentlichem Eigentum befinden.

Der genaue Geltungsbereich kann der Übersichtsskizze (Anlage 1) entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

In Castrop-Rauxel besteht eine anhaltende Nachfrage nach individuell zu bebauenden Grundstücken im Sektor der freistehenden Einfamilien- und Doppelhäuser.

Das Plangebiet liegt zwischen dem derzeitigen Siedlungsrand sowie dem Hellweg und dem – hier in Tieflage verlaufenden – Neuen Hellweg. Aufgrund der Lage bietet sich eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsgefüges an. Im Flächennutzungsplan 2025 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Wertvolle ökologische Funktionen sind gemäß Umweltbericht des Flächennutzungsplans bei einer Entwicklung der Fläche nicht betroffen. Die künftige Wohnbaufläche einschließlich städtischer Teilflächen entlang des Hellwegs wurde von einer Projektentwicklungsgesellschaft erworben.

Die siedlungsstrukturelle Lage in Verbindung mit einem geringen Konfliktpotential und einer kurzfristigen Flächenverfügbarkeit lassen eine bauliche Entwicklung dieser Fläche sinnvoll erscheinen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um in Abwägung der betroffenen Belange Baurecht auf der Fläche zu schaffen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. Diese städtebauliche Zielvorstellung wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 unterstützt. Das Plangebiet erfüllt als Arrondierungsfläche zwischen vorhandenen Wohngebieten die Voraussetzungen hierfür. Ziel der konkreten Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gut erschlossenes, den aktuellen Ansprüchen entsprechendes Wohnbaugebiet zu schaffen. In Anlehnung an die vorhandene, angrenzende Bebauung wird mit dem Bebauungsplan beabsichtigt, freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser im Stadt villenstil zu entwickeln.

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

Das aktuelle Baukonzept sieht eine lockere Bebauung in Form von 9 freistehenden Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus im Stadt villenstil vor, d.h. mit quadratischem Grundriss, zwei Geschossen und einem flach geneigten Zeltdach. Zugunsten eines homogenen Gesamtbildes werden gestalterische Vorgaben für die Dächer und die unbebauten Flächen getroffen.

Das Plangebiet wird durch einen öffentlichen Wohnweg erschlossen, der vom alten Hellweg abzweigt und als Sackgasse ausgebildet wird.

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen werden die in einem Gutachten (Büro ITAB, Dortmund) empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen durch Dämmung der den Verkehrsflächen zugewandten Hausfassaden und Fenster festgesetzt, wobei jedoch für die Freibereiche

(Balkone, Terrassen) eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 3 dB(A) hingenommen werden muss. Diese geringfügig erhöhten Lärmwerte in den Freibereichen werden als vertretbar bewertet.

Das Konzept zur Niederschlagswasserableitung sieht vor das im Plangebiet anfallende Wasser in einer Mulde zu sammeln und anschließend über den vorhandenen Regenwasserkanal unterhalb der Straße „Neuer Hellweg“ ortsnahe in den Landwehrbach einzuleiten.

Vom Baugebiet gehen keine erheblichen Emissionen auf die Umgebung aus. Aufgrund der geringen Anzahl von Wohneinheiten wird der zusätzliche Kfz-Verkehr lediglich einen geringen Umfang ausmachen. Die zentrale Lage der Erschließungsstraße führt nicht zu Belästigungen der umliegenden Wohnbebauung.

Für die Vegetation, die für die Neubebauung gerodet werden musste, werden Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung vorgenommen.

Die artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro Kuhlmann & Stucht, Bochum (Juli 2012) ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden und sowohl eine vertiefende Art-für-Art Betrachtung in Stufe II als auch Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen entbehrlich sind.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes oder einer Verbandsgrünfläche.

Insgesamt werden weder die Belange des Umwelt- und Naturschutzes erheblich beeinträchtigt noch sind erhebliche Auswirkungen auf umweltrelevante Belange zu erwarten.

Da nur weniger Bauflächen geschaffen werden, wird nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) wird auf die formalisierte Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB kommt ebenfalls nicht zur Anwendung.

5. Solarenergetische Prüfung des städtebaulichen Entwurfs

Die solarenergetische Prüfung ergab eine insgesamt sehr gute Ausrichtung der geplanten Gebäude zur Sonne. Die Verringerung des solarenergetischen Potenzials aufgrund der Verschattung durch vorhandene oder zu pflanzende Bäume liegt bei unter 4 %, durch die Topographie bei unter 1 %. Die gegenseitige Verschattung der bestehenden und geplanten Bebauung untereinander schwankt zwischen 3,1 % und 14,5 %. Dies ist im Rahmen einer Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage zu tolerieren. Der Durchschnittswert liegt bei 8,7 %, also deutlich im positiven Bereich, weshalb keine Veranlassung zu einer Optimierung des Entwurfs in solarenergetischer Hinsicht besteht.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aus Klimaschutzgründen erwünscht und wird durch die Festsetzungen nicht eingeschränkt.

6. Bisheriges Verfahren

Am 08.03.2012 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 gemäß § 13a Abs. 2 S. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. 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 01.03.2013 bis 03.04.2013 stattgefunden. Aufgrund von Änderungen des Entwurfes wurden der überarbeitete Planentwurf einschließlich seiner Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 13.12.2013 bis 13.01.2014 erneut öffentlich ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange im Zeitraum vom 17.12.2013 bis zum 17.01.2014 erneut die Abgabe einer Stellungnahme ermöglicht.

7. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Beteiligung wurden vom Landesbetrieb Straßenbau NRW, Bochum, von der Unteren Wasserbehörde, Unteren Landschaftsbehörde sowie Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen als Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht. Die eingegangenen Stellungnahmen betreffen insbesondere die Themen Leitungstrassen, Bergbau, Kampfmittel, Bodenschutz und Artenschutz. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 3 aufgeführt.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Ruhr hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass hinsichtlich der Grabennutzung und der Durchleitung des Niederschlagswassers durch den Kanal, der unter der Straße „Neuer Hellweg“ durchführt, ein Vertragsabschluss mit dem EUV zu schließen ist. Da der Vertrag für eine gesicherte Erschließung des Plangebietes im Sinne der Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich ist, soll der Satzungsbeschluss erst nach Vertragsschluss öffentlich bekannt gemacht werden.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme von Frau K. aus D. vorgebracht. Der genaue Wortlaut der eingegangenen Stellungnahme sowie der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in Anlage 4 aufgeführt.

8. Redaktionelle Änderungen

Seit der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden Planurkunde und Begründung wie folgt überarbeitet:

Die Planzeichnung wurde dahingehend geändert, dass eine freie Schallausbreitung der Geräuschmissionen im Plangebiet gemäß des vorliegenden Gutachtens (Büro ITAB, Dortmund) in Form von Lärmpegelbereichen dargestellt wird.

Ferner wurden auf Grundlage eines ergänzenden Gutachtens (Büro Dr. Michael Flemming, Dortmund vom 15.10.2013) und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde Hinweise hinsichtlich erforderlicher Vorkehrungen im Umgang mit Boden sowohl in der Planurkunde als auch in der Begründung in Kapitel 5.4 ergänzt. Da zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht eine Oberbodenschicht aufzubringen ist, wurden zudem die OKFE-Werte (Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses) in der Planzeichnung entsprechend angepasst.

In der Begründung Kapitel 6.2 wurden detailliertere Ausführungen hinsichtlich der geplanten Abwasserentsorgung vervollständigt.

In der Planurkunde wurde die Festsetzung über Einfriedungen dahingehend überarbeitet, dass zum einen die zulässige Einfriedungshöhe gelockert wurde und zum anderen die Materialeinschränkungen entfallen sind. Planzeichnung und Begründung wurden entsprechend angepasst.

Die festgesetzten Standorte zu pflanzender Bäume wurden in der Planurkunde teilweise gestrichen und durch flexiblere Festsetzungen ersetzt.

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 Trägern öffentlicher Belange
- Anlage 4: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 5: Bebauungsplan in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung
- Anlage 6: Begründung in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung
- Anlage 7: Geotechnischer Bericht
- Anlage 8: Bericht über die Verkehrserhebung
- Anlage 9: Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Anlage 10: Lärmschutzgutachten
- Anlage 11: Bericht zum Abtrag von im Baufeld zur Geländemodellierung aufgebrauchten Fremdböden
- Anlage 12: Kurzbericht zu den Ergebnissen der Untersuchung von Mischproben aus im Baufeld vorhandenen Oberböden nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- Anlage 13: Kurzbericht zu den Ergebnissen der Untersuchung einer Mischprobe aus abzutragendem Oberboden nach LAGA-Merkblatt M 20 (1997)

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

Mitzezeichnung

Bereich 12