



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00-234
Datum: 31.03.2014

2014/108
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	30.04.2014	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 234
Planbereich „Schacht Fünf - Briloner Straße“
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, den Bebauungsplan Nr. 234, Planbereich „Schacht Fünf - Briloner Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

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

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der knapp 1,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 234, Planbereich "Schacht Fünf - Briloner Straße" liegt in Castrop-Rauxel in der Gemarkung Rauxel und umfasst die Fläche der ehemaligen Schachanlage Erin 5 an der Grutholzstraße. Der Standort des ehemaligen Luftschathtes liegt östlich des Siedlungsschwerpunktes im Übergang zum Rieperberg bzw. dem angrenzenden Grünzug.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist der beigefügten Übersichtsskizze (Anlage 1) zu entnehmen.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Die RAG Montan Immobilien GmbH beabsichtigt, als Eigentümer der Fläche, auf der oben genannten Fläche Wohnbauflächen zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4c, Plangebiet "Pal-lasstraße / Emscherschnellweg". Dieser sieht hier eine zum Bergbau gehörende Grün-fläche ohne nähere Zweckbestimmung vor. Die Realisierung von Wohnbauflächen ist somit auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich. Diese Dar-stellung ist für diese Fläche überholt. Sie wird nicht mehr für bergbauliche Zwecke be-nötigt. Um eine bedarfsorientierte, der zentralen Lage entsprechende Neubebauung und eine Aufwertung des gesamten Quartiers zu erzielen, ist die Schaffung von Pla-nungsrecht und somit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Nachnutzung des Grundstücks dient einer städtebaulich erstrebenswerten Nach-verdichtung mit Wohnraum. Durch eine entsprechende Förderung der Innenentwicklung wird benötigter Wohnraum im Innenbereich der Stadt geschaffen und die Neuin-an-spruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Der Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Castrop-Rauxel räumt der Entwicklung neuer Baugebiete auf geeig-ne-ten Brachflächen in integrierten Lagen daher Vorrang vor der Entwicklung neuer Bau-gebiete ein. Der Flächennutzungsplan weist dementsprechend auf der oben genannten Fläche zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs "Wohnen" aus.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, den Bereich städtebau-lich neu zu definieren und ein hochwertiges, den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen entsprechendes Wohnquartier zu schaffen.

4. Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche für wohnbauliche Zwecke. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, bei der keine UVP-pflichtigen Vorha-ben begründet werden, kann der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Hierdurch besteht die Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abzusehen. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a, dem Monitoring nach § 4 c, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 verzichtet werden.

5. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet festsetzen u. a. Regelungen enthalten über Lage und Größe der Erschließungsstraße, über die Anordnung und Bebaubarkeit der Bauplätze sowie über Bereiche, in denen vorhandene Bepflanzungen ggf. geschützt und erhalten werden.

Die aktuellen Entwicklungsabsichten des Eigentümers sind in einem städtebaulichen Entwurf (Anlage 2) dargestellt. Die tatsächlichen Planinhalte sollen nun im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans zwischen der Stadt und dem Eigentümer abgestimmt werden. Der derzeitige städtebauliche Entwurf sieht in Anlehnung an die umliegende Bebauung eine aufgelockerte Mehrfamilienhausbebauung vor. Die Dichte der Bebauung nimmt dabei von Nord-Ost nach Süd-West ab. Die Anzahl der Geschosse nimmt nach demselben Prinzip ab. Vorstellbar ist, dass mögliche "Mehrgeschosser" drei geschossig und mögliche Punkthäuser zwei geschossig errichtet werden.

Erschlossen wird die Wohnbaufläche über die ehemalige Zufahrt der Schachtanlage, welche von der Grutholzstraße abzweigt. Von dieser Ost-West-Achse zweigen zwei Stiche Richtung Norden ab, um weitere Wohneinheiten zu erschließen. Der Entwurf berücksichtigt darüber hinaus eine mögliche Erschließung und zukünftige Wohnbauflächenentwicklung der südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche. In dem aktuellen Entwurf sollen die Stellplätze städtebaulich integriert werden. Zur Überprüfung der Nutzung der Schachtschutzbereiche z. B. als Ergänzung der Wohnbaufläche, öffentliche Grünfläche oder Stellplatzfläche wird vom Eigentümer ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die eigentliche Betriebsfläche des ehemaligen Wetterschachtes ist an der westlichen und südlichen Seite von einem schmalen Gehölzband umgeben, welches auch heute noch vorhanden ist. Bis zum Rückbau der Anlage befanden sich im Inneren der Fläche die Betriebseinrichtungen und das Fördergerüst. Nach Stilllegung der Schachtanlage Erin im Jahr 1984 wurden die Gebäude und das Fördergerüst zurückgebaut. Es befinden sich jedoch noch einige Fundamente im Untergrund, teilweise ist die Fläche weiterhin versiegelt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau neuer Wohngebäude geschaffen. Dies bringt eine zusätzliche Flächenversiegelung mit sich und erfordert eine teilweise Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes. Der Entwicklung neuer Baugebiete wird aber auf geeigneten Brachflächen in integrierten Lagen Vorrang vor der Entwicklung neuer Baugebiete, wie oben bereits aufgezeigt, eingeräumt.

In einer bereits durchgeführten Vorprüfung wurde geprüft, ob und inwieweit die artenschutzrechtlichen Belange von diesen Maßnahmen berührt werden. Zur Einschätzung der Betroffenheit der planungsrelevanten Arten wurde eine Abfrage beim Fachinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) durchgeführt. Für die Erstbeurteilung der durch die Maßnahmen potenziell betroffenen planungsrelevanten Arten wurde das Fachinformationssystem des LANUV standortbezogen ausgewertet. Zusätzlich wurde eine Begehung durchgeführt. Insgesamt wurde als Ergebnis festgehalten, dass davon ausgegangen werden kann, dass

von den Maßnahmen keine negativen Störwirkungen auf die betrachteten Arten ausgehen.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Sach- und Personalkosten. Es entstehen Kosten für bauleitplanerische Leistungen, die die Mitwirkung bei der erforderlichen Ausarbeitung und Planfassungen sowie beim Verfahren beinhalten. Der Verwaltungsaufwand wird entsprechend HOAI mit ca. 7.000 € abgeschätzt.

7. Weitere Vorgehensweise

Im Rahmen einer engen Abstimmung zwischen Stadt und RAG als Flächeneigentümer ist zunächst die Erarbeitung verschiedener Bebauungsvorschläge vorgesehen. Hieraus wird dann ein Planentwurf für die öffentliche Auslegung erarbeitet. Ferner ist beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag mit dem Flächeneigentümer zur Übernahme anfallender Planungsleistungen bzw. -aufgaben zu schließen.

Der nächste Verfahrensschritt ist der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB. Dieser wird voraussichtlich im dritten Quartal 2014 erfolgen.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf