



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-236
Datum: 12.05.2015

2015/133
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	11.06.2015	
Rat der Stadt	18.06.2015	
Umweltausschuss	09.06.2015	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 236
Planbereich „Am Hasenwinkel“
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. 236 als Satzung und billigt die zugehörige Begründung.

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

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der rund 1,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 236 liegt im Stadtteil Schwerin zwischen dem Hammerkopfturm Schacht 3 der ehemaligen Zeche Erin und der Straße „Am Hasenwinkel“, die auf ihrer Südseite mit einer Wohnbebauung gefasst wird. Südöstlich grenzt die Zechenhausbebauung der Pestalozzisiedlung an das Plangebiet. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die Bodelschwingher Straße sowie die Grundstücksgrenzen des Bergbeamtenhauses, Bodelschwingher Straße Nr. 5. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 14, 585-593, 595 sowie 680 und Teile des Flurstücks 238 der Flur 9 in der Gemarkung Rauxel.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet „Am Hasenwinkel“ einer städtebaulich sinnvollen und wirtschaftlich tragfähigen Wohnbebauung zuzuführen. Hierdurch soll der Siedlungsbereich Schwerins nachverdichtet und abgerundet werden. Die Wiedernutzbarmachung der bereits erschlossenen und derzeit brachliegenden Fläche in integrierter Lage ist städtebaulich sinnvoll. Eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich mit erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen kann im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung somit vermieden werden. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Um die angestrebte bauliche Entwicklung auf der Fläche zu steuern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 wird beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung zu schaffen. Durch die Wiedernutzbarmachung der derzeit brachliegenden Fläche des früheren Zechenstandortes sowie der Nachverdichtung und Abrundung des Siedlungsbereiches Schwerins können Wohnbauflächen bereitgestellt werden, ohne dabei landschaftlich wertvolle Freiflächen in Anspruch zu nehmen. Daher dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Aufgrund der integrierten Lage, der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich, dem Zugang zur offenen Landschaft, aber auch der geringen landschaftsökologischen Bedeutung bietet sich das Plangebiet für eine wohnbauliche Entwicklung an. Auch im Hinblick auf die Infrastrukturfolgekosten entspricht die beabsichtigte Nachverdichtung des Siedlungsraums den Zielen der Stadtentwicklung, da die vorhandene technische Infrastruktur (Straße, Kanal) genutzt werden kann. Die Nachverdichtung begründet keinen Bedarf für zusätzlichen Infrastrukturaufwand, sondern kommt vielmehr der besseren Auslastung der bestehenden Versorgungssysteme und -einrichtungen zugute.

Das Plangebiet liegt innerhalb des historischen Siedlungsbereichs im Stadtteil Schwerin. Umgeben von Hammerkopfturm, Bergbeamtenhaus sowie den Bergarbeiterhäusern mit ihren großzügigen Gartenflächen ist das Erscheinungsbild des Plangebiets wesentlich geprägt von diesem bergbauhistorischen Ensemble sowie dem erhaltenswerten Baumbestand entlang der Straße „Am Hasenwinkel“. Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird beabsichtigt, die planungs-

rechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Wohnbebauung von hoher städtebaulicher Qualität zu schaffen und dabei einen sensiblen Umgang mit den vorhandenen Baudenkmälern sowie dem prägenden Baumbestand sicherzustellen. Geplant sind freistehende Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken, die sich städtebaulich und architektonisch behutsam in die Umgebung einfügen.

4. Inhalte der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen. Die an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünschten Nutzungen wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Bau von ca. acht maximal zweigeschossigen Einzelhäusern auf großzügigen Grundstücken ermöglicht.

Aus Rücksichtnahme auf die umgebende Bebauung und hier insbesondere die vorhandenen Baudenkmäler sowie den prägenden Baumbestand wurden die Baufelder von den Verkehrsflächen abgerückt. Zudem wird durch die Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen sichergestellt, dass die hinzutretenden Wohngebäude sich in die vorhandene Bebauungsstruktur der Umgebung behutsam einfügen.

Durch entsprechende Vorgaben für die Gestaltung der Fassaden, Dächer und Vorgartenbereiche wird ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild unter Berücksichtigung der besonderen Umgebung angestrebt.

5. Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. acht zusätzlichen Wohngebäuden geschaffen. Die zukünftigen Baugrundstücke werden von der Straße „Am Hasenwinkel“ bzw. der Bodelschwingher Straße erschlossen, so dass keine zusätzlichen Verkehrsflächen hergestellt werden müssen.

Aufgrund des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens, das durch die zusätzliche Wohnbebauung begründet wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Anpassungen der Straßen und sonstigen technischen Infrastruktur sind nicht erforderlich.

Anhand eines Artenschutzgutachtens wurden keine essentiellen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten durch die Realisierung der Planung festgestellt.

Die ökologisch hochwertigen Bäume im Plangebiet unterliegen den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Castrop-Rauxel. Zudem wurden erhaltenswerte Baumstrukturen entlang der Straße „Am Hasenwinkel“ durch entsprechende Festsetzung städtebaulich gesichert.

Im Rahmen eines Bodengutachtens ist nachgewiesen worden, dass vom Boden keine Gefahren ausgehen, die der beabsichtigten Wohnnutzung mit Hausgärten und somit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegenstehen. In einer der Mischproben wurden erhöhte Gehalte an PAK und Benzo(a)pyren festgestellt. Daher ist aufgrund der vorhandenen Anschüttungen und

Reste einer Altbebauung bei Erdbewegungen und Aushubarbeiten im Plangebiet vorhabenbezogen die Verwertbarkeit des Aushubmaterials zu prüfen.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans Sach- und Personalkosten für bauleitplanerische Leistungen, die die erforderlichen Ausarbeitungen und Planfassungen sowie die Mitwirkung beim Verfahren beinhalten. Der Verwaltungsaufwand wird entsprechend HOAI mit ca. 9.900 € abgeschätzt.

6. Bisheriges Verfahren

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung vom 02.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 236, Planbereich „Am Hasenwinkel“ beschlossen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB BauGB abgesehen. Wenngleich im beschleunigten Verfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entfallen kann, so wurde der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit eingeräumt, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb des Zeitraums vom 26.09.2014 bis 10.10.2014 zur Planung zu äußern.

Zudem wurde in diesem Verfahren auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, den Umweltbericht nach § 2a, das Monitoring nach § 4c, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 verzichtet.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat im Zeitraum vom 15.04.2015 bis 15.05.2015 stattgefunden.

7. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht. Die Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in Anlage 3 aufgeführt.

Darüber hinaus haben im Rahmen der Beteiligung die folgenden Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

- Landesbetrieb Wald und Holz NRW
- Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
- Amprion GmbH
- Deutschen Telekom Technik GmbH
- Pledoc GmbH
- Westnetz GmbH
- Thyssengas GmbH
- Emschergenossenschaft
- Kreis Recklinghausen

Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalten insbesondere Hinweise in Bezug auf die Themen Wald, Bergbau, Leitungstrassen, Niederschlagswasserentsorgung sowie Baumschutz. Die

im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 4 aufgeführt.

8. Redaktionelle Änderungen

Zwischen der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden (neben geringfügigen redaktionellen Darstellungsänderungen in der Planzeichnung) Planurkunde und Begründung wie folgt überarbeitet:

Im Zuge der Artenschutzbetrachtung hat das Gutachterbüro jungesblut.landschaftsarchitekt bei einer ergänzenden Ortsbegehung im April den Baumbestand in Augenschein genommen, um insbesondere die wenigen vorhandenen Astlöcher zu überprüfen. Dabei wurde festgestellt, dass ein aktueller Besatz der Astlöcher nicht gegeben war und die Höhlungen aufgrund ihrer geringen Tiefe und Größe für eine Besiedelung durch relevante Arten nicht geeignet sind. Diese Ergebnisse wurden im Artenschutzbeitrag in der Fassung vom 08.04.2015 dokumentiert und in der Begründung, Kapitel 6.4 (Abschnitt „Tiere und Pflanzen“) ergänzt.

Auf der Grundlage des Geotechnischen Berichtes des Gutachterbüros geotec Albrecht vom 22.07.2013 wurde ein Teilbereich des Plangebietes als Altablagerung „Zeche Erin 3“ im Altlastenkataster der Stadt Castrop-Rauxel, der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen und des Landes NRW aufgenommen. Infolgedessen wurde in der Planzeichnung die Kennzeichnung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, auf den gesamten Geltungsbereich ausgedehnt, um im Sinne einer Warnfunktion für die den Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen hinzuweisen. Die textlichen Erläuterungen der Kennzeichnung sowie der Hinweis zum Bodenschutz wurden in der Planurkunde und Begründung des Bebauungsplans entsprechend angepasst. Im Kapitel 6.4 wurden die Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung im Abschnitt „Boden und Altlasten“ überarbeitet.

Der Wortlaut der Gestaltungsfestsetzungen zu Außenwänden wurde redaktionell angepasst, so dass die getroffenen Regelungen hinreichend konkret und bestimmt formuliert sind.

Aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden der Bebauungsplan sowie seine Begründung in folgenden Punkten geändert:

Der Hinweis zum Bodenschutz in der Planurkunde und Begründung wurde redaktionell überarbeitet, um klarzustellen, dass auch auf der als privaten Grünfläche festgesetzten Fläche bei Nutzungsänderungen, die mit Erdbewegungen einhergehen, ein Bodenmanagement in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erstellt werden soll. Im Kapitel 6.4 wurden die Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung im Abschnitt „Boden und Altlasten“ überarbeitet.

In der Planurkunde sowie Begründung zum Bebauungsplan wurde folgender Hinweis zu Kampfmitteln ergänzt: Weist bei der Durchführung der Baumaßnahme der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr der Stadt Castrop-Rauxel oder die Polizei zu verständigen.

In die Auflistung der Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan wurde das Bundesnaturschutzgesetz ergänzt.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 4: Abwägungsvorschlag zu Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 5: Bebauungsplan
- Anlage 6: Begründung
- Anlage 7: Geotechnischer Bericht
- Anlage 8: Artenschutzbeitrag

Hinweis: Die Anlagen Nr. 7 und 8 sind nicht mit der Sitzungsvorlage ausgedruckt, können jedoch über den Sitzungsdienst eingesehen werden.