



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az:
Datum: 18.02.2015

2015/039
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	19.03.2015	11
Umweltausschuss	17.03.2015	11

Betreff

Bebauungsplan Nr. 236
Planbereich: "Am Hasenwinkel"
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 236 einschließlich seiner Begründung zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt. Der Geltungsbereich hat sich gegenüber dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans geringfügig erweitert.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordnete

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der rund 1,2 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 schließt die Zechenhausbebauung der Pestalozziesiedlung an das Plangebiet an. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die Bodelschwingher Straße sowie die Grundstücksgrenzen des Bergbeamtenhauses.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 236 im Nordosten um die nördlich an die bestehenden Garagen angrenzende Fläche erweitert, so dass das gesamte Flurstück 680 der Flur 9 in der Gemarkung Rauxel erfasst wird. Der Geltungsbereich erstreckt sich außerdem über Teile des Flurstücks 238 und die Flurstücke 585-593 und 595.

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. 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 brachliegende Fläche des früheren Zechenstandortes sowie der Nachverdichtung und Abrundung des Siedlungsbereiches Schwerins können zusätzliche 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 planungsrechtlichen 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. Verfahren

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung vom 2. September 2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 236, Planbereich „Am Hasenwinkel“, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen. Daher kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

5. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen. Die an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünschten Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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 Rücksicht auf die umgebende Bebauung, und 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.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. acht zusätzlichen Wohngebäuden geschaffen.

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. Die Untersuchungen ergaben zudem keine Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe im Boden. Aufgrund der vorhandenen Anschüttungen und Reste einer Altbebauung ist bei Erd- und Aushubarbeiten 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.

7. Weitere Vorgehensweise

Nach dem Beschluss der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans, wird der Bebauungsplanentwurf mitsamt seiner Begründung und den verwendeten Gutachten zu jedermanns Einsicht für die Dauer von einem Monat nach § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss wird für den Sommer des Jahres 2015 angestrebt.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Entwurf Bebauungsplan

Anlage 3: Entwurf Begründung Bebauungsplan

Anlage 4: Geotechnischer Bericht

Anlage 5: Artenschutzgutachten

Hinweis: Die Anlagen 4 und 5 sind über das Ratsinformationssystem abrufbar.