



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung  
Az: 61-26-230  
Datum: 22.07.2015

**2015/182**  
**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

| Beratungsfolge                                 | Datum      | TOP-Nr. |
|------------------------------------------------|------------|---------|
| Umweltausschuss                                | 18.08.2015 |         |
| Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport) | 20.08.2015 |         |

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 230

Planbereich: „Karlstraße“

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. 230 einschließlich seiner Begründung und Umweltbericht zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht und vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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.

# **Sachverhalt**

## **1. Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt südlich des Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landschaftsparks Erin an der gemeinsamen Grenze der Ortsteile Behringhausen und Obercastrop. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Karlstraße, im Osten und Süden reicht es bis an die Wohnbebauung im Bereich der Ziegelstraße, „Am Wiedehagen“ und „Klothkamp“ heran. Das Plangebiet befindet sich damit am Siedlungsrand im Übergang zu den Landschaftsräumen Behringhauser Feld, Hecklenbruch sowie Astenberg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 230 schließt eine Gesamtfläche von ca. 6,9 ha ein. Die genaue Abgrenzung ist dem als Anlage 1 beigegeführten Übersichtsplan zu entnehmen.

## **2. Planungsanlass und Planungserfordernis**

Der Siedlungsraum zeigt sich im Bereich der Karlstraße zwar überwiegend bebaut, bildet aufgrund der lückenhaften Bebauung jedoch keinen deutlichen Ortsrand aus. Um den diffusen Siedlungsbereich abzurunden und klar vom Freiraum abzugrenzen, bietet es sich an, die vorhandene Bebauung südlich der Karlstraße baulich zu ergänzen. Obgleich der aktuelle Flächennutzungsplan in diesem Bereich Bauflächen ausweist, fehlt es den Außenbereichsflächen an den planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig soll die Weiterentwicklung der Bestandsbebauung im östlichen und westlichen Teilbereich, auch unter Einbeziehung einzelner unbebauter Grundstücke, gesteuert werden.

Da es sich bei der bestehenden Bebauung um eine Gemengelage aus Wohnnutzung, Gewerbe und Sportanlagen handelt, sind im Sinne der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung mögliche Konflikte zwischen den Nutzungen zu identifizieren und städtebaulich zu lösen. Darauf aufbauend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Ergänzung des überwiegend bebauten Plangebietes geschaffen werden. Da beabsichtigt ist, die bebauten Flächen am Ortsrand in den Ortsteil einzubeziehen, bereits erschlossene, aber baulich ungenutzte Flächen einer erstmaligen Bebauung zuzuführen und dabei vergleichsweise wenige Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen, dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung und Arrondierung des Ortsrandes im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Insbesondere aufgrund seiner Nähe zur Altstadt mit vielfältigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen bietet sich das Plangebiet für eine Nachverdichtung an.

## **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 wird beabsichtigt, den Siedlungsbereich im Übergang der Stadtbezirke Behringhausen und Obercastrop durch Einbeziehen bebauter sowie unbebauter Außenbereichsflächen in Form einer Straßenrandbebauung südlich der Karlstraße abzurunden. Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausnutzung der Nachverdichtungspotenziale im Bestand geschaffen werden. Das Plangebiet bietet sich aufgrund der integrierten Lage und räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich, der baulichen Prägung und geringen landschaftsökologischen Bedeutung sowie den günstigen Zugangsmöglichkeiten zur offenen Landschaft für eine bauliche Entwicklung an. Auch im Hinblick auf die Infrastrukturfolgekosten entspricht die beabsichtigte Arrondierung und Nachverdichtung des Siedlungsraums den Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung, da die vorhandene techni-

sche Infrastruktur (Straße, Kanal) genutzt werden kann und kein Bedarf für zusätzlichen Infrastrukturaufwand begründet wird. Die Bereitstellung von Bauflächen im Einzugsgebiet bestehender Versorgungssysteme und -einrichtungen kommt vielmehr deren verbesserter Auslastung zugute.

Die Aufstellung des Bebauungsplans zielt darauf ab, die Wohnnutzung im Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Mischstruktur fortzuentwickeln und zu erhalten. Neben einer Wohnnutzung sollen aber auch sonstige, mit dem Wohnen vereinbare, gewerbliche Nutzungen zulässig sein und bestehende Betriebe gesichert werden. Die vorhandene Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Sport lässt grundsätzlich Nutzungskonflikte erwarten. Um eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, sollen bestehende und mögliche Nutzungskonflikte identifiziert und städtebaulich gelöst werden. Durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um einerseits Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand und andererseits eine erstmalige Bebauung bisher unbebauter Flächen zuzulassen.

#### **4. Verfahren**

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung vom 02. September 2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 230, Planbereich „Karlstraße“ aufzustellen. Da die Voraussetzungen für die Verfahrensvereinfachungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB bzw. beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erfüllt sind, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht nach § 2a BauGB dokumentiert werden. Im Voraus der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplandokumente gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig zu unterrichten und zu beteiligen.

#### **5. Voraussichtliche Inhalte der Planung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO sowie besonderer Wohngebiete (WB) nach § 4a BauNVO vorgesehen. Zugunsten einer quartiersbezogenen und der besonderen Eigenart des Plangebietes entsprechende Funktionsmischung sind entsprechend der jeweiligen Gebietstypen neben Wohngebäuden auch Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen zulässig. Die an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünschten Nutzungen wie Läden, Betriebe, die nicht mit der Wohnnutzung vereinbar sind, und Tankstellen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird einerseits eine durchgängige Straßenrandbebauung entlang der Karlstraße ermöglicht und andererseits die Nachverdichtung in den bereits bebauten Bereichen gesteuert. Es wird der Bau von ca. zwölf maximal zweigeschossigen Gebäuden für Wohn-, Gewerbe- oder andere Nutzungen ermöglicht.

In den rückwärtigen Bereichen entlang der Karlstraße werden private Grünflächen sowie Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, um Grünstrukturen im Übergang vom Siedlungsraum zur freien Landschaft zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan übernommen und Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außen-

bauteile sowie fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zum ausreichenden Schallschutz festgesetzt.

## **6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von max. zwölf zusätzlichen Gebäuden geschaffen und die bestehende Bebauung in ihrem Bestand gesichert.

Durch die hinzukommenden Nutzungen wird ein relativ geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens begründet. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehr zu erwarten. Anpassungen der Straßen und sonstigen technischen Infrastruktur sind nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Überplanung einer Gemengelage und sieht das Heranrücken neuer Baufelder an die vorhandenen emissionsträchtigen Nutzungen vor. Das Ingenieurbüro Stöcker hat in seiner Schalltechnischen Untersuchung dargelegt, dass Teilbereiche des Plangebietes durch Sportlärm oder Verkehrslärm vorbelastet sind. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu sichern, werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Aus den zusätzlichen Bauflächen sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die Umgebung bzw. deren Bewohner zu erwarten, da innerhalb des Plangebietes nur Nutzungen entstehen, die in den festgesetzten WA- und WB-Gebieten zulässig sind.

Anhand einer Artenschutzvorprüfung durch das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser, Albert, Bielefeld sind keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten (Fledermäuse, Brutvögel oder Amphibien) festgestellt worden. Da dennoch einzelne, ungenutzte Gebäudeteile oder ältere Bäume für Fledermäuse und Vögel als Quartier in Betracht kommen können, ist eine zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten bzw. eine fachkundige Kontrolle auf eventuellen Besatz vorgesehen.

Im Rahmen der Umweltprüfung durch das Planungs- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Thomas Jungesblut wurde festgestellt, dass aufgrund der Vorprägung des Plangebiets und der nur geringfügigen zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima zu erwarten sind. Ausgewiesene Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Bau- und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Im Umweltbericht wurde auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung der Umfang des Eingriffs in den Naturhaushalt ermittelt. Zum Ausgleich des Biotopwertverlustes ist ein Gehölzstreifen als Ortseingrünung im Plangebiet vorgesehen. Darüber hinaus sind für den vollständigen Ausgleich des Eingriffs weitere Flächen bzw. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Diese werden derzeit von der Verwaltung geprüft.

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. 44.000 € abgeschätzt. Hinzu kommen Kosten für die erforderlichen Fachgutachten. Die Grundstückseigentümer, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans erstmalig Baurecht erhalten, beteiligen sich an den Planungs- und Gutachterkosten anteilig ihrer Grundstücksgrößen im Plangebiet.

## 7. Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den Offenlagebeschluss werden der Bebauungsplanentwurf mitsamt seiner Begründung und Umweltbericht sowie den verwendeten Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat zu jedermanns Einsicht ausgelegt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wird im 4. Quartal des Jahres 2015 angestrebt.

### Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Entwurf Bebauungsplan

Anlage 3: Entwurf Begründung einschl. Umweltbericht

Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 5: Artenschutzfachbeitrag

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

**Mitzeichnung:**

|                   |
|-------------------|
| <b>Bereich 12</b> |
| Gez. Oldengott    |