



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-230
Datum: 01.04.2016

2016/104
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	10.05.2016	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	12.05.2016	
Rat der Stadt	19.05.2016	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 230
Planbereich „Karlstraße“
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) angegeben ist.
- b) die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan, seine Begründung sowie der Umweltbericht 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. 230 als Satzung und billigt die zugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht.

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

K r a v a n j a
Bürgermeister

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 230 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6,9 ha und 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. Die genaue Abgrenzung ist dem als Anlage 1 beigefügten 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 technische 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. 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 entsprechenden 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 Gebäuden für Wohn-, Gewerbe- oder andere Nutzungen ermöglicht.

In den rückwärtigen Bereichen entlang der Karlstraße werden private Grünflächen sowie ein Gehölzstreifen 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 Außenbauteile sowie fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zum ausreichenden Schallschutz festgesetzt.

5. Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 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 daher 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 Umweltbericht wurde auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung der Umfang des Eingriffs in den Naturhaushalt ermittelt. Zum vollständigen Ausgleich des planbedingten und ausgleichspflichtigen Biotopwertverlustes in Höhe von 9.468 Punkten werden der Eingriffsfläche zwei externe Ausgleichsmaßnahmen im Ökokonto der Stadt Castrop-Rauxel zugeordnet.

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. Baudenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Da der Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen davon ausgeht, dass sich im Plangebiet Teile eines Bodendenkmals befinden, sind vor Bodeneingriffen im betreffenden Bereich flächige archäologische Untersuchungen in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen durchzuführen.

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.

6. Bisheriges 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

Verfahrenserleichterungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB oder beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erfüllt sind, wird der Bebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 war die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich, deren Ergebnisse entsprechend § 2a im Umweltbericht dokumentiert sind.

Die Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet und hatten im Zeitraum vom 27.07.2015 bis einschließlich 10.08.2015 bzw. 29.07.2015 bis einschließlich 19.08.2015 die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung am 20.08.2015 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich seiner Begründung mit Umweltbericht zur Kenntnis genommen und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung sowie die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fanden im Zeitraum vom 15.02.2016 bis einschließlich 15.03.2016 statt.

7. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Während der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme von Seiten der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf eingegangen, diese betrifft die zukünftigen Gewerbeentwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben folgende Träger abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

- Landesbetrieb Straßenbau NRW
- Landesbetrieb Wald und Holz NRW
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 53: Immissionsschutz, anlagenbezogener Umweltschutz
- Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22: Kampfmittelbeseitigung
- Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6: Bergbau und Energie in NRW
- Emschergenossenschaft Lippeverband
- Landrat des Kreises Recklinghausen
- Landschaftsverband Westfalen-Lippe: Archäologie für Westfalen
- Regionalverband Ruhr
- Amprion GmbH
- Deutschen Telekom Technik GmbH
- Unitymedia NRW GmbH
- Pledoc GmbH
- Westnetz GmbH
- Thyssengas GmbH
- Industrie- und Handelskammer

Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalten insbesondere Anregungen und Hinweise in Bezug auf die Themen Kampfmittel, Bergbau, Niederschlagswasserentsorgung, Altlasten, Landschaftsachutz, Artenschutz, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Bodendenkmäler, Verbandsgrünflächen und Leitungstrassen. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 3 aufgeführt.

8. Redaktionelle Änderungen

Nach dem Offenlagebeschluss am 20.08.2015 wurden der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung mit Umweltbericht überarbeitet. Die Änderungen ergaben sich aus weiteren planerischen Überlegungen sowie den Anregungen und Hinweisen in den Stellungnahmen der Bereiche, des EUV sowie den Trägern öffentlicher Belange. Die Änderungen und Ergänzungen sind im Folgenden dargelegt:

- Im WB 1 war eine geringfügige Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich, damit westlich des Gebäudes Karlstraße Nr. 49 ein einheitlich bebaubares Grundstück entsteht.
- Durch Vergrößerung des Baufeldes an der Ziegelstraße (südlich der Gebäude Nr. 11 – 21) und Differenzierung der Geschosszahl wurde einerseits die bauliche Ausnutzung des Grundstücks verbessert und andererseits dabei gesichert, dass eine Verdichtung – auch aus Gründen des Nachbarschutzes – nicht über das Maß der städtebaulichen Verträglichkeit hinausgeht (Begründung, Kapitel 5.1.2).
- Im Bebauungsplan wurden die festgesetzten Vorgartenbereiche im Bereich der Ziegelstraße/„Am Wiedehagen“ zurückgenommen, so dass die für die Vorgartenbereiche vorgesehene Höhenbegrenzung von Einfriedungen (G 1) ausschließlich entlang der Karlstraße gilt.
- Im Vergleich zu den empfohlenen Schallschutzanforderungen des Schallschutzgutachtens sind aus Gründen des vorsorgenden Schallschutzes im Bebauungsplan erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile festgesetzt, indem die empfohlenen Anforderungen an Aufenthaltsräume auf alle Räume in Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben ausgedehnt wurden (F 8.1, Kapitel 5.1.9, 6.4.2 und 6.4.3).
- Im Bebauungsplan und seiner Begründung wurde aufgrund des bestehenden Kampfmittelverdachtes ein Hinweis (Nr. 2) zum Umgang mit auftretenden Auffälligkeiten während der Baumaßnahmen aufgenommen. In der Begründung (Kapitel 5.3.2) ist aufgezeigt, in welchen Bereichen ein konkreter Verdacht besteht und welche Maßnahmen zu deren Überprüfung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel erforderlich sind.
- Die Abgrenzung der Altablagerung „ehem. Deponie Astenberg/Nußbaumweg“, die im Altlastenkataster registriert ist, wurde als Kennzeichnung mit einem Erläuterungstext in den Bebauungsplan sowie seine Begründung aufgenommen.
- Entsprechend der Stellungnahme des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe: Archäologie für Westfalen wurde in den Bebauungsplan (Darstellung in Planzeichnung, Hinweis Nr. 3) und seine Begründung sowie im Umweltbericht (Kapitel 1.2.1, 2.1, 2.3 und 4) aufgenommen, dass aufgrund des Verdachtes auf das Vorliegen von Bodendenkmälern vor der Durchführung von Bodeneingriffen flächige archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

- Es wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, dass im Bereich der festgesetzten „privaten Grünflächen“ die Regelungen des Landschaftsplans Nr. 3 „Castroper Hügelland“ für das Landschaftsschutzgebiet Nr. 4 „Langeloh, Distelkamp“ weiterhin von Bestand sind (siehe „Nachrichtliche Übernahme“: Flächen im Landschaftsschutzgebiet).
- Der Hinweis zum Artenschutz (Nr. 5) wurde um die im Artenschutzfachbeitrag benannten Vermeidungsmaßnahmen ergänzt.
- In Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde wurde die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung im Umweltbericht (Kapitel 2.4.2) überarbeitet. Zum Ausgleich des planbedingten Kompensationsbedarfs ist eine Ausgleichsmaßnahme im Ökokonto der Stadt Castrop-Rauxel der Eingriffsfläche zugeordnet.
- Die unterirdisch verlaufenden Versorgungsleitungen verschiedener Leitungsträger, die in bislang unbebauten Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Baugebiete verlaufen und deren Bestand auch zukünftig erforderlich ist, wurden in die Planzeichnung aufgenommen. Hinweis Nr. 7 weist ergänzend darauf hin, dass bei einer Überbauung, Aufschüttung oder anderen Bodenarbeiten im Bereich der Leitungen eine Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern und ggf. Anpassung bzw. Verlegung der Leitungen erforderlich sind.

Die überarbeiteten Planunterlagen waren Gegenstand der öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 15.02.2016 bis einschließlich 15.03.2016. Nach Abschluss der Offenlage sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere kleinere redaktionelle Änderungen im Bebauungsplan sowie seiner Begründung und im Umweltbericht vorgenommen:

- In der Begründung (Kapitel 5.1.2) wurden gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO die städtebaulichen Gründe für die Überschreitungen der GFZ-Obergrenze der BauNVO bei einer Ausnutzung der Bebauungsplanfestsetzungen nachträglich ergänzt.
- Die im Bebauungsplan und seiner Begründung angegebene Höhe des Eingriffs (Biotopwertverlust) korrespondierte nicht mit dem Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung im Umweltbericht. Neben der Korrektur der Höhe des Kompensationsdefizits im Bebauungsplan und seiner Begründung war es erforderlich, die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen anzupassen. Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs sind der Eingriffsfläche nun zwei Maßnahmen im Ökokonto der Stadt Castrop-Rauxel zugeordnet worden (Bebauungsplan F 6; Begründung, Kapitel 5.1.6; Umweltbericht Kapitel 2.4.3).
- Der Hinweis zum Artenschutz (Nr. 5) im Bebauungsplan wurde dahingehend berichtigt, dass die im Zuge der Vermeidungsmaßnahmen erforderliche Dokumentation unaufgefordert der unteren Landschaftsbehörde zu übermitteln ist.
- In der Begründung des festgesetzten Gehölzstreifens (Begründung, Kapitel 5.1.7) wurden die städtebaulichen Argumente stärker herausgestellt.
- Im Kennzeichnungstext zur Altablagerung des Bebauungsplans sowie seiner Begründung (Kapitel 5.4.1) wurde ergänzt, dass Erdbewegungen und Bodenaushubarbeiten im Bereich der Altablagerung mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen sind. Zudem wurde ergänzend ein gesonderter Abschnitt zum Thema Altlasten (Kapitel 3.6) in die Begründung aufgenommen.

- Die mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe: Archäologie für Westfalen vereinbarte Vorgehensweise bei der Untersuchung der vermuteten Bodendenkmäler wurde in der Begründung (Kapitel 5.3.3) und im Umweltbericht (Kapitel 2.3 „Kultur- und Sachgüter“) ergänzend konkretisiert.

9. 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4: Abwägungsvorschlag zu Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit
- Anlage 5: Bebauungsplan
- Anlage 6: Begründung und Umweltbericht
- Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 8: Artenschutzfachbeitrag

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