



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-229
Datum: 07.09.2016

2016/212
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	29.09.2016	7
Umweltausschuss	27.09.2016	3

Betreff

Bebauungsplan Nr. 229
Planbereich: "Südliche Grimbergstraße"
hier:
Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs
Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 229, Planbereich „Südliche Grimbergstraße“.

Der Betriebsausschuss 3 stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 229 zu und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung zu jedermanns Einsicht nach §3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

Sachverhalt

1. Neuer Titel und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wurde von „Östlich der Funkestraße“ in „Südliche Grimbergstraße“ umbenannt, da die neue Erschließungsstraße die südliche Erweiterung der Grimbergstraße werden soll.

Der rund 0,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 229 liegt im Stadtteil Schwerin im Südwesten einer ehemaligen Bergehalde, der Landmarke Schwerin. Im Norden und Westen grenzt die historische Bergarbeitersiedlung Schwerin direkt an das Plangebiet. Das ehemalige Zechengelände Graf Schwerin I/II befindet sich im Süden der Fläche.

Die Grenzen des Planbereichs werden in erster Linie durch die rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Gebäude Funkestraße 2a bis 8, Grimbergstraße 38 bis 44 und Bodelschwingher Straße 67 bis 73 gebildet. Im Nordosten reicht das Plangebiet bis an die seitliche Flurstücksgrenze des Gebäudes Schweriner Straße 2 und teilweise an die Verkehrsfläche Grimbergstraße heran. Die Bergehalde Schwerin grenzt im Osten direkt an das Plangebiet. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 171, 52 sowie Teile der Flurstücke 62 und 253 der Flur 13 in der Gemarkung Rauxel.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 229 im Nordwesten geringfügig verkleinert und im Südwesten geringfügig erweitert, sodass außerdem jeweils ein Teil des Flurstücks 62 und des Flurstücks 253 der Flur 13 in der Gemarkung Rauxel erfasst wird. Die geringfügige Änderung des Geltungsbereichs liegt in der veränderten Erschließungsplanung des Gebiets durch Ver- und Entsorgung begründet.

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

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Eine Projektentwicklungsgesellschaft beabsichtigt, im Plangebiet eine Wohnbebauung zur Nachverdichtung und Abrundung des Siedlungsbereiches Schwerin zu entwickeln. Obgleich der aktuelle Flächennutzungsplan in diesem Bereich Bauflächen ausweist, fehlt es den Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB an den planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 229 ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern auf der bisherigen Gartenlandfläche. Hierdurch wird beabsichtigt, den Siedlungsbereich Schwerin durch Einbeziehen einer unbebauten Außenbereichsfläche abzurunden.

Aufgrund seiner räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich von Schwerin, der eine entsprechende Infrastrukturausstattung vorhält, bietet sich das Plangebiet für eine wohnbauliche Entwicklung an.

4. Verfahren

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung vom 13. März 2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 229, Planbereich „Südliche Grimbergstraße“, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.

In der Zeit vom 29.04.2014 bis 13.05.2014 erfolgte eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung.

5. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Wohnen dienen soll und das Plangebiet im Süden, Westen und Norden von Wohnnutzungen umgeben ist, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen. Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen. Damit zu vereinbarende Nutzungen, wie bspw. nicht störende Handwerksbetriebe, sind ebenfalls zulässig. Die an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünschten Nutzungen wie Läden, Tankstellen oder sonstige Betriebe, die nicht mit der Wohnnutzung vereinbar sind, werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. In Anlehnung an die bestehende Bebauung an Funkestraße, Grimbergstraße und Bodelschwingher Straße sind im Plangebiet Einfamilienhäuser geplant.

Die Erschließung des Plangebietes soll im Norden von der Grimbergstraße aus über das Flurstück 52 (Flur 13, Gemarkung Rauxel) erfolgen. Die Erschließungsstraße soll das Areal von Nord nach Süd durchqueren und mit einem Wendehammer enden. Entlang der Plangebietsstraße erschließen drei private Stichstraßen die hinteren Baugrundstücke im Westen des Plangebiets. Die Stichstraßen werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte realisiert.

Im Nord-Osten des Plangebiets soll ein Spielplatz entstehen, der vom Investor errichtet und anschließend an die Stadt übergeben wird. Dieser dient sowohl der Versorgung der Bewohner des Plangebietes als auch des gesamten Quartiers, in dem derzeit eine Unterversorgung mit Spielflächen besteht.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des historischen Siedlungsbereichs im Ortsteil Schwerin, der von Bergarbeiterhäusern aus der Zeit um 1900 und großzügigen Gartenflächen geprägt ist. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 werden die im Plangebiet bestehenden, von den Anwohnern als Grabeland genutzten Flächen baulich entwickelt. Dies bringt eine zusätzliche Flächenversiegelung mit sich und erfordert eine teilweise Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes. Als Ausgleich für die Fällung des Baumbestandes sind gemäß städtischer Baumschutzsatzung 30 Ersatzbaumpflanzungen durch den Investor vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 14 zusätzlichen Gebäuden geschaffen. Aus den Bauflächen sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die Umgebung bzw. deren Bewohner zu erwarten, da innerhalb des Plangebiets nur Nutzungen entstehen, die in dem festgesetzten WA-Gebiet zulässig sind. Durch die hinzukommenden Nutzungen wird außerdem ein relativ geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens begründet. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehr zu erwarten.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtypen: Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen ist grundsätzlich mit dem Vorkommen von insgesamt 33 planungsrelevanten Arten zu

rechnen. Hierzu zählen Fledermausarten, Vogelarten und der Laubfrosch als Vertreter der Amphibien. Eine Betroffenheit vieler dieser Arten konnte aufgrund der artenspezifischen Lebensraumsprüche der Arten und den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ausgeschlossen werden. Mittels einer avifaunistischen Begehung und Datenauswertung des Plangebietes durch das Ingenieurbüro Kuhlmann & Stucht GbR und Überprüfung der bestehenden Bäume auf Baumhöhlen und Horste konnte ein Vorkommen bzw. eine Brut der vorgenannten Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt somit insgesamt zu dem Schluss, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 229 keine Konflikte mit dem Artenschutz erwarten lassen.

Der im Plangebiet vorhandene Boden weist in den entnommenen Bodenmischproben teilweise Schadstoffgehalte oberhalb der Prüfwerte des Anhang 2 Nr. 1.4 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ auf. Die derzeit im Baufeld vorhandenen Böden, die anthropogene Fremd Beimengungen enthalten, weisen teilweise Schadstoffgehalte auf, bei denen eine uneingeschränkte Nutzung der einzelnen Flächen in der geplanten Weise nicht möglich ist. Daher erfolgt eine Aufbereitung des Baufelds für die zukünftigen Nutzungen nach einem mit dem Kreis Recklinghausen noch abzustimmenden Konzept.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt durch einen hohen Grundwasserstand gekennzeichnet ist, kann der Einfluss einer Bebauung mit Unterkellerung auf den Grundwasserstand auf Grundlage der Daten des Bogengutachtens und der ergänzenden Untersuchung nicht ausgeschlossen werden. Eine Unterkellerung der Gebäude im Plangebiet wird daher ausgeschlossen. Ausnahmen können unter der Voraussetzung eines bauvorhabenbezogenen Baugrundgutachtens, das die negative Auswirkung des Bauvorhabens auf den Grundwasserstand sowie auf die umgebende Altbebauung ausschließt, im Einzelfall zugelassen werden.

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. Die Kosten für die Erarbeitung des Plans liegen entsprechend HOAI in einer Größenordnung von ca. 7.000 €. Der Investor übernimmt die durch das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan entstehenden Kosten sowie die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten sowie alle anderen sich im Verfahren als notwendig erweisenden Untersuchungen.

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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wird im Frühjahr 2017 angestrebt.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Entwurf Bebauungsplan

Anlage 3: Entwurf Begründung

Anlage 4: Artenschutzprüfung. Kuhlmann & Stucht GbR, 11.01.2016

Anlage 5: Bericht zur Baugrunduntersuchung (Bodengutachten). geotec Albrecht Ingenieurgesellschaft GbR. 28.02.2001

Anlage 6: Ergänzende Untersuchung der im Baufeld vorhandenen Böden. Gutachterbüro Dr. Flemming GmbH und Co. KG, 22.08.2016

Anlage 7: Einfluss der geplanten Flächenentwicklung auf den Grundwasserstand im Boden und auf die angrenzende Altbebauung / Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Gutachterbüro Dr. Flemming GmbH und Co. KG, 06.09.2016

Hinweis: Die Anlagen 4 bis 7 sind über das Ratsinformationssystem abrufbar.