



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-243
Datum: 26.10.2016

2016/268
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	15.11.2016	9
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	17.11.2016	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 243
Planbereich: "Wohnen in der Kemnade"
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 243, Planbereich „Wohnen in der Kemnade“ einschließlich Begründung zur Kenntnis 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.

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der rund 2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243 liegt im Stadtteil Castrop südöstlich der Innenstadt und westlich der Freizeitanlage Schellenberg.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Beethovenstraße (B 235) und im Nordosten durch die Trasse der Emschertalbahn begrenzt. Im Süden schließt der Geltungsbereich die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung mit ein.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Die betreffende Fläche war vormals im Bereich Richard-Wagner-Straße und der Straße „In der Kemnade“ mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Seit dem Rückbau der Wohnbebauung im Jahre 2008 liegt die Fläche brach. Es gab seitdem verschiedene Bestrebungen, die Flächen zu Wohnbauzwecken zu veräußern.

Der aktuelle Grundstückseigentümer hat zunächst als Vorhabenträger beabsichtigt, die Brachfläche einer städtebaulich sinnvollen und wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung zuzuführen. Neben der geplanten Errichtung eines Seniorenzentrums wurde beabsichtigt, mit weiteren Investoren eine Wohnbebauung zu entwickeln. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese konkreten Bauvorhaben sollten durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 geschaffen werden. Für die Umsetzung der angestrebten Wohnbebauung gab es keine konkreten Pläne.

Da für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) ein konkreter Vorhabenträger für das gesamte Vorhaben zwingend erforderlich ist, soll der Bebauungsplan nun als „klassischer“ Bebauungsplan im Sinne einer Angebotsplanung aufgestellt werden.

Das Planverfahren für den VBP Nr. 46 wurde mit Ratsbeschluss vom 19.11.2015 eingestellt.

Für das Plangebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen, die auch die bestehende Verkehrslärmsituation und den anstehenden Umbau des Landwehrbaches (Offenlegen eines verrohrten Gewässerabschnitts) ausreichend berücksichtigt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 243 ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenzentrums sowie einer Wohnbebauung auf einer brachgefallenen Fläche. Die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche im Ortsteil Castrop dient der Nachverdichtung sowie der Aufwertung des Standortumfeldes.

Das geplante Seniorenzentrum soll als Ersatz für das Seniorenzentrum an der Holzstraße in Castrop-Rauxel dienen, da dieses den zukünftigen Ansprüchen nicht mehr genügt. Das bestehende Seniorenzentrum soll aufgegeben und als zentrales Projekt im Plangebiet neu errichtet werden. Vorgesehen ist ein Seniorenzentrum für etwa 100 Plätze.

Das Plangebiet soll über die Straße „In der Kemnade“ an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen werden. Um die zukünftige Bebauung in den städtebaulichen Kontext

sinnvoll und verträglich einzubinden, wird die südlich angrenzende Bestandsbebauung in den Geltungsbereich einbezogen.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Wohnquartier zu schaffen, sind aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Gleistrasse der Emschertalbahn sowie des Innenstadtrings (B 235) entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen.

Darüber hinaus soll der anstehende Umbau des Landwehrbachs in die Plankonzeption eingebunden werden.

4. Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Mit dem Bebauungsplan Nr. 243 wird beabsichtigt, die derzeit brachliegende Fläche durch eine bauliche Entwicklung wiedernutzbar zu machen und somit den Ortsteil Castrop nachzuverdichten. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m². Da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (namentlich die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete) bestehen, kann der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

5. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Geplant ist die Nutzung des Geländes als Standort für ein Seniorenheim sowie für fünf Mehrfamilienhäuser. Das Gebäude des Seniorenheims soll in 5-geschossiger Bauweise, die Mehrfamilienhäuser in 3- bis 5-geschossiger Bauweise errichtet werden.

Das Areal wird aus südöstlicher Richtung über die bereits bestehende Straße „In der Kemnade“ erschlossen. Entlang dieser Zufahrtsstraße sowie entlang der Richard-Wagner-Straße sind insgesamt 81 oberirdische Stellplätze vorgesehen, wovon 21 Stück den Besuchern und Mitarbeitern des Seniorenheims zur Verfügung stehen sollen. Hinzu kommen noch 36 unterirdische Stellplätze in einer Tiefgarage für die Häuser 1-3. Die oberirdischen Parkplätze sind durch Pflanzbeete untergliedert, welche mit Bäumen bepflanzt werden sollen.

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebiets wird eine 2,5 Meter hohe Schallschutzmauer errichtet. Nordwestlich des Grundstückes des Seniorenheims und nordwestlich und nordöstlich des Grundstückes von Haus Nr. 3 schließt sich eine etwa 20 m breite Parzelle an, die zur Renaturierung des bisher verrohrten Landwehrbachs vorgesehen ist.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243 wird die Nachnutzung der z. Zt. brachliegenden Fläche vorbereitet. Dies führt zur städtebaulichen Aufwertung des Standortes, schafft ein zusätzliches Angebot an Wohnraum und führt zudem zu einer verbesserten Versorgung mit Seniorenwohnungen, ohne dabei unbebaute Flächen am Siedlungsrand neu in Anspruch nehmen zu müssen. Hierdurch kann eine zusätzliche Zerschneidung zusammenhängender Freiflächen und der Verlust ökologisch hochwertiger Flächen vermieden werden. Die zusätzliche Flächenversiegelung fällt aufgrund der Wiedernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen vergleichsweise günstig aus.

Der mögliche Verlust von Gehölzstrukturen im Plangebiet ist entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

Nach den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Im Zuge dieser Vorprüfung wurden vorhandene Daten (Fachinformationssystem der LANUV) ausgewertet und Begehungen durchgeführt, Unter Berücksichtigung der projektspezifischen Wirkfaktoren, der örtlichen Gegebenheiten und der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst werden. Die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden durch das Vorhaben nicht erfüllt.

Aufgrund der Nähe zur Beethovenstraße sowie der Gleisanlage der Emschertalbahn waren die Geräuschemissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu beurteilen.

Die Berechnungsergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zeigen, dass aufgrund der deutlichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm für die zur B 235 orientierten Fassaden Schallschutzmaßnahmen durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen vorzunehmen sind.

Ein Schutz der Freiflächen ist mit der Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der B 235 von h= 2,50 m möglich.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Planungs- und Gutachterkosten werden durch den Grundstückseigentümer getragen. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das Vorhaben keine kassenwirksamen Kosten. Die Planung ist mit Verwaltungsaufwand (insbesondere Personalkosten) und Gebühreneinnahmen verbunden.

7. Verfahren

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung vom 19.11.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 243, Planbereich „Wohnen in der Kemnade“ aufzustellen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.01.2016 bis 25.01.2016.

8. Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den Offenlagebeschluss werden der Entwurf des Bebauungsplans mitsamt seiner Begründung 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.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Bebauungsplan

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 5: Artenschutzbeitrag

Anlage 6: Bodenuntersuchung

