

Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/141/142
Datum: 16.04.2002

2002/080
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	08.05.2002	
Rat der Stadt	16.05.2002	

Betreff

Bauleitplanung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142, Teilbereich A

Planbereich: Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg

a) Entscheidung über die Anregungen

b) Satzungsbeschluss nach § 10 Baugesetzbuch

c) Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen nach § 19 Absatz 1 Baugesetzbuch

☐ Finanzielle Auswirkungen ☒ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt	Haushaltsstelle(n): Gesamtkosten der Maßnahme: ggf. Höhe des Zuschusses % =
---	---

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die vorgebrachten Anregungen im einzelnen geprüft und abgewägt.

Der Rat beschließt:

- die Anregungen insoweit zu berücksichtigen, wie es in der beiliegenden Auflistung (Abwägungsvorschlag, Anlage 2) angegeben ist. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.
- die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142, Teilbereich A nach § 10 Baugesetzbuch als Satzung und billigt die zugehörige Begründung.
- dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142 die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142, Teilbereich A ergibt sich aus dem beigefügten und zum Beschluss gehörenden Kartenausschnitt (Anlage 1).

Kruse
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Planungsanlass und –erfordernis

Der Investor, die VEW Immobiliengesellschaft Castrop-Rauxel mbH (VCR), beabsichtigt, vor Umsetzung der Gesamtplanung „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“ das Plangebiet im Kreuzungsbereich Recklinghauser Straße/ Deininghauser Weg einer Wohnnutzung zuzuführen.

Da es sich bei dem Plangebiet flächenmäßig nur um einen untergeordneten Teil des „Gewerbe- und Industriegebietes Deininghauser Weg“ handelt und aufgrund der Entfernung zu bestehenden und möglichen neuen Nutzungen im nordwestlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse nicht zu erwarten sind, soll das 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 141/142 „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“ zur Verfahrensbeschleunigung in zwei Teilbereiche aufgespalten und der Teilbereich A (Wohnbebauung im Kreuzungsbereich Recklinghauser Straße/ Deininghauser Weg) im Gesamtänderungsverfahren zeitlich vorgezogen werden.

Die geplante Wohnbebauung im Kreuzungsbereich Recklinghauser Straße/ Deininghauser Weg ist Bestandteil des geplanten Nutzungskonzept für die Gesamtfläche „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“ und entfaltet aufgrund der Randlage ihrerseits keine Restriktionen hinsichtlich der Ansiedlung möglicher Nutzungen auf der Gesamtfläche.

2. Geltungsbereich

Das insgesamt ca. 0,73 ha große Plangebiet mit dem Arbeitstitel „Platanenhof“ befindet sich im Stadtteil Ickern und ist Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 141/142 „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“.

Der Teilabschnitt grenzt an die Kreuzung Recklinghauser Straße/Deininghauser Weg und betrifft die Flurstücke 21,23, 65 und 47 teilweise der Flur 10, der Gemarkung Ickern.

3. Bisheriges Verfahren

Im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142, Teilbereich A, Planbereich „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“ wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- 06.12.2000 Beschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142, Planbereich „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“ sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes,
- 31.05.2001 Zustimmung des Rates zur Aufteilung des ersten Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 141/142, Planbereich „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“ in zwei Teilbereiche, frühzeitige Bürgerbeteiligung
- 29.06.2001-09.07.2001 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden
- 27.11.2001-08.01.2002 öffentliche Auslegung des Planentwurfs
- 28.02.2002-05.04.2002

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 144 „Heimstraße“, Rechtskraft: 07.10.1998, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung beiderseits der Recklinghauser Straße geschaffen.

Mittlerweile sind weite Teile des Planbereichs des Bebauungsplanes Nr. 144 bereits zu Wohnzwecken genutzt. In Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung („Beerenbruch“) soll mit dem beabsichtigten Wohnbauvorhaben auf der noch unbebauten Fläche im Kreuzungsbereich Recklinghauser Straße/ Deininghauser Weg das vorhandene Wohnbaugebiet arrondiert werden.

5. Inhalte der Planung

Die geplanten Doppelhäuser bzw. Hausgruppen sollen in Anlehnung an den Bestand der Bebauung „Beerenbruch“ in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Vorgesehen ist der Bau von 10 Wohneinheiten in Massivhäusern als Putzbauten mit Sattel- bzw. Walmdächern.

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über den Deininghauser Weg erfolgen. Die geplante 5,0 m breite Erschließungsstraße soll als Mischverkehrsfläche mit Wendekreis ausgebaut werden.

Die Bewegungsflächen werden auf der Bemessungsgrundlage eines 3-achsigen Müllfahrzeugs dimensioniert.

Die notwendigen Stellplätze sollen an der östlichen Plangebietsgrenze am Deininghauser Weg in einer Carportanlage errichtet werden. Der übrige Verkehrsbereich ist als Mischverkehrsfläche geplant. Zum Be- und Entladen oder für Besucher sind zusätzliche Bedarfsplätze vorgesehen.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers soll über einen im Bereich der geplanten Erschließungsstraße neu zu verlegenden Kanal DN 300 erfolgen.

Die auf dem Flurstück befindlichen Platanen sollen soweit wie möglich erhalten werden.

Südlich vom Plangebiet befindet sich ein Waldgebiet, zu dem von den Baukörpern aus ein Abstand von 20 m eingehalten wird.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Castrop-Rauxel ist der Geltungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142 entsprechend geändert.

Die im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142 „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“, Teilbereich A anfallenden Kosten werden vom Investor übernommen.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das geplante Vorhaben **keine** Kosten.
Im Bauleitplanverfahren wurden folgende Verträge geschlossen:

▪ Städtebauliche Verträge

Zur Regelung der Übernahme sämtlicher Planungskosten für die Bauleitplanung wurde zwischen dem Investor und der Stadt Castrop-Rauxel ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch geschlossen.

Darüber hinaus wurde die Durchführung und Kostenerstattung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Ersatzaufforstung zwischen dem Investor und der Stadt Castrop-Rauxel in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 54 VwVfG NW geregelt.

▪ Erschließungsverträge

Zwischen dem Investor und der Stadt Castrop-Rauxel sowie dem Eigenbetrieb der Stadt Castrop-Rauxel (EUV) wurden nach § 124 Baugesetzbuch i.V.m. § 54 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG NW) Erschließungsverträge zur Regelung der technischen Ausführung und kostenmäßigen Abwicklung der Erschließungsanlagen geschlossen.

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142, Teilbereich A, Planbereich „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“, Maßstab 1 : 2.000

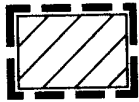
Anlage 2 Im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahmen einschließlich Abwägungsvorschlag,

Übersicht der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Baugesetzbuch beteiligten Träger öffentlicher Belange

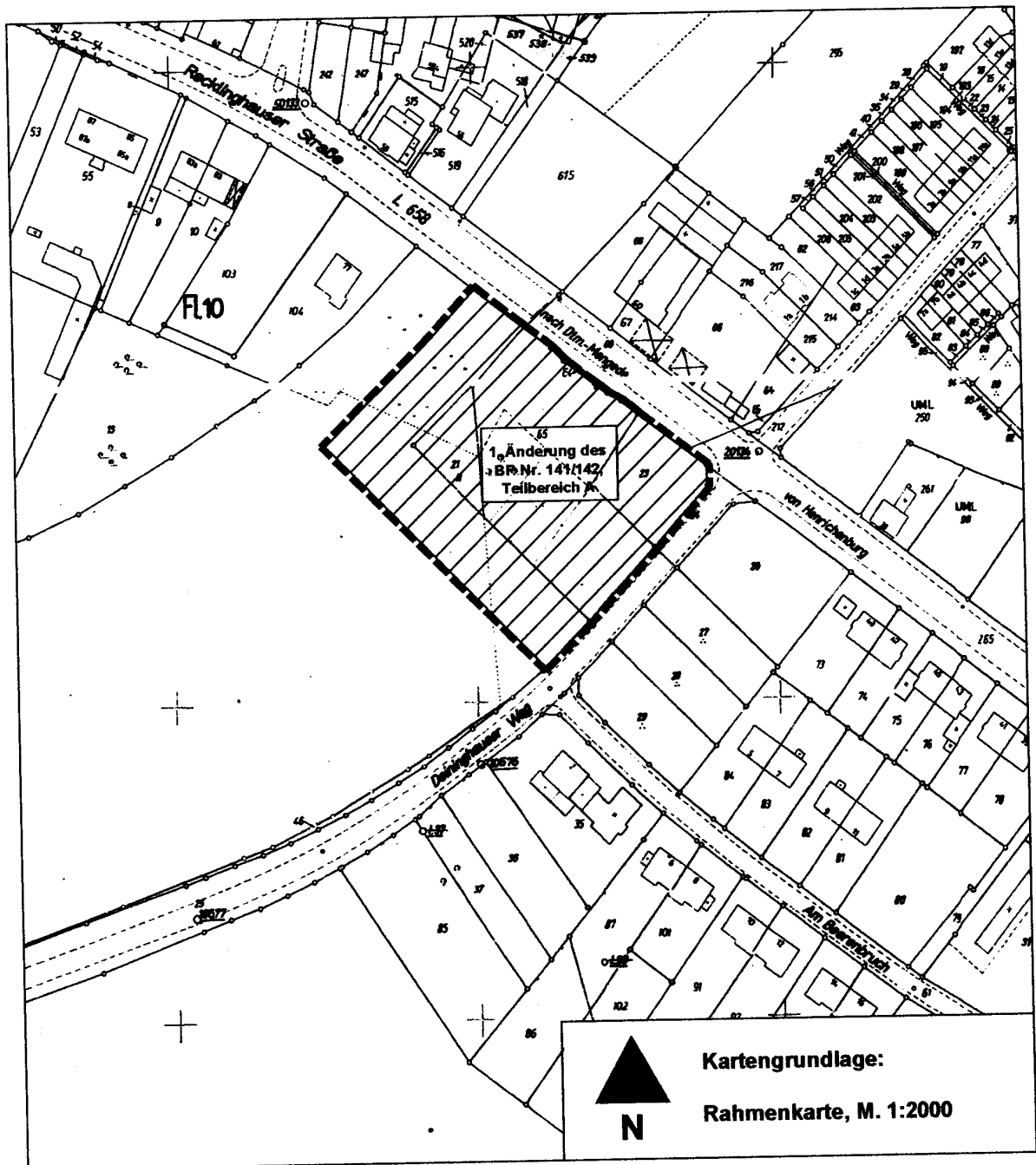
Anlage 1

Übersichtsplan zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142, Teilbereich A Planbereich: "Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg"



räumlicher Geltungsbereich



unmaßstäblich

Anlage 2

Abwägungsvorschlag zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142, Teilbereich A
Planbereich: „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“

				Beschlussvorschlag	
Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	berücksichtigt	Stellungnahme
				JA	NEIN
1 bis 19			Die Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht.		
20	Kreis Recklinghausen	09.04.02 und 09.01.02	<u>Kreisgesundheitsamt</u> 1. Es wird angeregt, aus Schallschutzgründen die geplanten Gebäude als geschlossene Bebauung entlang der Recklinghauser Straße auszurichten. Alternativ sollten die Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes geprüft werden.	X	1. Die zu erwartenden Lärmimmissionen im Plangebiet sind im Gutachten zum Schutz vor Straßenlärm berechnet worden (siehe Anlage zu r Begründung). Das Ergebnis bzw. die Empfehlungen des Gutachtens sind in die textliche Festsetzung F7 aufgenommen worden und damit zwingend bei der Bauausführung zu beachten. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind technische Vorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 gewährleisten. Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwand/-wand) wurden im Planverfahren geprüft. Aufgrund des ungünstigen Kosten-Nutzen-Verhältnisses aktiver Schallschutzmaßnahmen im Vergleich zu alternativen passiven Schallschutzmaßnahmen mit vergleichbarer Schutzwirkung kommen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zur Anwendung.
				X	

				Beschlussvorschlag	
Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme der Träger öffentlicher Be- lange	berücksichtigt	Stellungnahme
				JA	NEIN
			2. Es wird angeregt, die Gebäudegrundrisse so anzuordnen, dass pro Wohneinheit mindestens zwei überwiegend zum Schlafen genutzte Räume mit den notwendigen Fenstern zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet sind. Weitere Schlaf- und Kinderzimmer an der lärmzugewandten Seite müssen mit schallgedämmten Zusatzbelüftungen versehen werden.		2. Die textliche Festsetzung F7 ist hinreichend bestimmt und konkret genug, um den erforderlichen passiven Lärmschutz sicherzustellen. Die Anordnung von Gebäudegrundrissen ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die konkrete Bauausführung unterliegt dem Baugenehmigungsverfahren.
21			Der Träger öffentlicher Belange hat keine Anregungen vorgebracht.		
22	Polizeipräsidium Recklinghausen, Polizeiinspektion 4	04.03.02 und 03.12.01	1. Die Kreuzung Deininghauser Weg/ Recklinghauser Straße ist seit Jahrzehnten sporadisch als Unfallhäufungsstelle ausgewiesen. Durch die bereits durchgeführte Bebauung südlich des Deininghauser Weges und die beabsichtigte Bebauung nördlich des Deininghauser Weges werden die Sichtverhältnisse für den Kraftfahrzeugverkehr auf dem Deininghauser Weg erheblich eingeschränkt. Es wird angeregt, den Kreuzungsbereich mit einer Lichtzeichen-Vollausstattung zu versehen. 2. Das Herausfahren aus der Stichstraße (Verkehrsberuhigter Bereich), die sich ca. 40 Meter vom Kreuzungsbereich Deininghauser Weg/ Recklinghauser Straße befindet, erscheint nicht ungefährlich.	X	1./2. Durch die geplante bauliche Arrondierung sollen insgesamt 10 Wohneinheiten entstehen. Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche (Sichtdreieck) fest, die lediglich mit Sträuchern und Bodendeckern bis zu einer maximalen Wuchshöhe von 60 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen ist. Eine Gefährdung gerade von Linksabbiegern aus dem Deininghauser Weg ist somit nicht zu befürchten. Die Erschließung des Areals nördlich und westlich des Plangebietes soll zukünftig über eine direkte Zufahrt von der Recklinghauser Straße aus erfolgen. Zudem ist beabsichtigt, eine Ost-West-Verbindungsstraße („Industrieachse“) zwischen der Recklinghauser Straße und der B 235 zu errichten. Die Verkehrsmengenbelastung des Deininghauser Weges wird dadurch kurz- bis mittelfristig reduziert werden, so dass eine Lichtzeichen-Vollausstattung aus verkehrstechnischer Sicht nicht notwendig ist.

				Beschlussvorschlag	
Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	berücksichtigt	Stellungnahme
				JA NEIN	
					Die Entfernung der Einmündung der Stichstraße vom Kreuzungsbereich Recklinghauser Straße/ Deininghauser Weg ist darüber hinaus ausreichend bemessen.
					Eine Gefährdung des aus der Stichstraße ausfahrenden Verkehrs ist nicht zu erwarten.
23			Der Träger öffentlicher Belange hat keine Anregungen vorgebracht.		

61-26-00/141/142, Teilbereich A, 1. Änderung
Planbereich: Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg
öffentliche Auslegung vom 28.02.2002 bis 05.04.2002
Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange

Anlage 2

	Name	Position 1	Position 2	Adresse1	Postleitzahl
1	Bergamt Recklinghausen			Reitzensteinstraße 28 - 30	45657 Recklinghausen
2	Deutsche Steinkohle AG			Shamrockring 1	44623 Herne
3	Westfälisches Museum für Archäologie/	Amt für Bodendenkmalpflege	Gebietsreferat Münster	Bröderichweg 35	48159 Münster
4	Forstamt Recklinghausen			Westring 51	45659 Recklinghausen
5	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen	Niederlassung Bochum		Postfach 10 15 26	44715 Bochum
6	RWE Gas AG			Kampstraße 49	44137 Dortmund
7	RWE Net AG Netzregion Westfalen	Abtlg. ND-Pg		Postfach 56 45	59818 Arnsberg
8	RWE Net AG Netzregion Westfalen	Abtlg. ND-Pg		Postfach 56 45	59818 Arnsberg
9	Pipeline Engineering GmbH			Kallenbergstraße 5	45141 Essen
10	PLEdoc			Gladbecker Straße 404	45326 Essen
11	Gelsenwasser AG			Willy-Brandt-Allee 26	45891 Gelsenkirchen
12	Deutsche Post Bauen GmbH	Niederlassung Düsseldorf		Postfach 10 19 64	40010 Düsseldorf
13	Deutsche Telekom AG	Technikniederlassung Siegen	Bezirksbüro Netze	Büddenberg 51	59425 Unna
14	STEAG AG			Bismarckstraße 54	45128 Essen
15	Viterra Wohnen AG			Philippstraße 3	44803 Bochum
16	E.ON Kraftwerke GmbH	Regionalzentrum West		Bergmannsglückstraße 41 - 43	45896 Gelsenkirchen
17	VEBA Oel Verarbeitungs GmbH	Abteilung 7710 – Fernleitungen		Pawiker Straße 30	45896 Gelsenkirchen

	Name	Position 1	Position 2	Adresse1	Postleitzahl
18	Infracor GmbH				45764 Marl
19	Staatliches Umweltamt Herten			Gartenstraße 27	45699 Herten
20	Kreis Recklinghausen			Kurt-Schumacher-Allee 1	45657 Recklinghausen
21	Bezirksregierung Münster Dezernat 22.5	Domplatz 1 - 3 48143 Münster	über	Stadt Castrop-Rauxel - Bereich 32	Kampfmittelräumdienst
22	Polizeipräsidium Recklinghausen Polizeiinspektion 4	Führungsstelle – SB Verkehr		Erinstraße 1	44575 Castrop-Rauxel
23	Finanzamt Recklinghausen			Westerholter Weg 2	45657 Recklinghausen