

Bereich: Stadtplanung
Az: 61-29/12
Datum: 03.06.2002

2002/156
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	26.06.2002	
Rat der Stadt	04.07.2002	

Betreff

BAULEITPLANUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12, Planbereich: Mulvanystraße
hier:

- a) Entscheidung über die Anregungen
- b) Satzungsbeschluss nach § 10 Baugesetzbuch
- c) Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen nach § 19 Absatz 1 BauGB

☐ 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:

- a) 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.
- b) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 nach § 10 Baugesetzbuch als Satzung und billigt die zugehörige Begründung einschließlich der Änderungen.
- c) dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 ist in der zum Beschluss vom 08.05.2001 gehörenden Karte (Anlage 1) dargestellt.

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Das insgesamt ca. 0,66 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12, Planbereich „Mulvanystraße“ befindet sich im Stadtteil Castrop.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 erstreckt sich auf das Flurstück Nr. 383 der Flur 8 der Gemarkung Castrop (siehe räumlicher Geltungsbereich, Anlage 1). Das Flurstück wird von dem Eigentümer, RWE NET AG, betriebsbedingt nicht mehr benötigt und stellt zur Zeit eine Gewerbebrache inmitten der umliegenden Wohnbebauung dar.

2. Bisheriges Verfahren

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

08.05.2001 Beschluss zur Einleitung des formalen Verfahrens (Betriebsausschuss III)

19.06.2001 Beschluss zur öffentlichen Auslegung

06.06.2001 Bürgerinformationsabend

06.06.2001 bis 15.06.2001 frühzeitige Bürgerbeteiligung

27.11.2001 bis 08.01.2002 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

13.03.2002 bis 19.04.2002 öffentliche Auslegung

3. Planungsanlass und –erfordernis

Der Vorhabenträger, die RWE Systems Development GmbH & CO. als Rechtsnachfolgerin der VEW Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG (VIG), beabsichtigt, auf dem Flurstück 383 ein Angebot an Doppelhäusern bzw. Hausgruppen zu schaffen.

Da das Vorhaben zum Teil nicht den Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB entspricht, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zuschnitt und Lage des Grundstücks bieten die Möglichkeit zur Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen.

Insgesamt sollen 18 Wohneinheiten entstehen.

5. Inhalte der Planung

Die geplanten Doppelhäuser bzw. Hausgruppen sollen in Anlehnung an den Bestand an der Mulvanystraße und der Gaswerkstraße in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Vorsehen ist der Bau von Massivhäusern als Putzbauten mit Satteldach.

Die Erschließung des Plangebietes soll von der Mulvanystraße/Gaswerkstraße aus erfolgen. Die geplante 5,0 m breite Erschließungsstraße, die das Flurstück von Ost nach West durchquert, soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Bewegungsflächen werden auf der Bemessungsgrundlage eines 3-achsigen Müllfahrzeuges dimensioniert.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers soll über einen im Bereich der geplanten Erschließungsstraße neu zu verlegenden Kanal DN 300 erfolgen, der entsprechend dem Geländegefälle zum Kanal in der Gaswerkstraße geführt werden soll.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Castrop-Rauxel ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das geplante Vorhaben keine Kosten.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Castrop-Rauxel sowie dem Eigenbetrieb der Stadt Castrop-Rauxel (EUV) wurde vor Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Castrop-Rauxel ein Durchführungsvertrag zur Regelung der technischen Ausführung und kostenmäßigen Abwicklung geschlossen.

7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung, die im Zeitraum vom 13.03.2002 bis 19.04.2002 durchgeführt wurde, gingen Anregungen des Kreises Recklinghausen und der Gelsenwasser AG ein.

In seiner Stellungnahme weist der Kreis Recklinghausen darauf hin, dass hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Boden- und Bodenluftbelastungen eine wohnbauliche Nutzung erst nach einer umfassenden Sanierung des Grundstücks möglich sei.

Die Gelsenwasser AG weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass der Standort des im Plangebiet geplanten Hydranten noch nicht exakt festzulegen sei.

Anregungen von Bürgern oder Bürgerinnen gingen im Rahmen der öffentlichen Auslegung **nicht** ein.

8. Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplanes sowie des Entwurfs der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Während des Verfahrens ergaben sich gesellschaftsrechtliche Änderungen:

Eigentümerin der Flächen im Plangebiet ist die RWE Net AG als Rechtsnachfolgerin der VEW Energie AG. Entwicklerin, Investorin und Erschließungsträgerin ist die RWE Systems Development GmbH & CO. als Rechtsnachfolgerin der VEW Immobilien-gesellschaft mbH und CO. KG. Ein Wechsel des Vorhabenträgers liegt **nicht** vor.

Aufgrund der Anregung der Gelsenwasser AG wurde die Begründung unter Punkt **7.3 Versorgung** wie folgt geändert:

▪ Formulierung alt:

„Zur Löschwasserversorgung wird in Höhe der Häuser Nr. 11 bis 12 ein Unterflurhydrant mit einer Wasserlieferung von 800 l/min installiert.“

▪ Formulierung neu:

„Die Löschwasserversorgung für das Baugebiet ist in den einschlägigen Regelwerken für die Wasserversorgung geregelt und wird durch die Gelsenwasser AG entsprechend ausgelegt.“

Bei den Änderungen handelt es sich um redaktionelle Änderungen. Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt.

9. Anlagen

- Anlage 1:** Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Mulvanystraße“
- Anlage 2:** Abwägungsvorschlag, hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahmen einschließlich Abwägungsvorschlag,
- Anlage 3:** Übersicht der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Baugesetzbuch beteiligten Träger öffentlicher Belange

Anlage 1

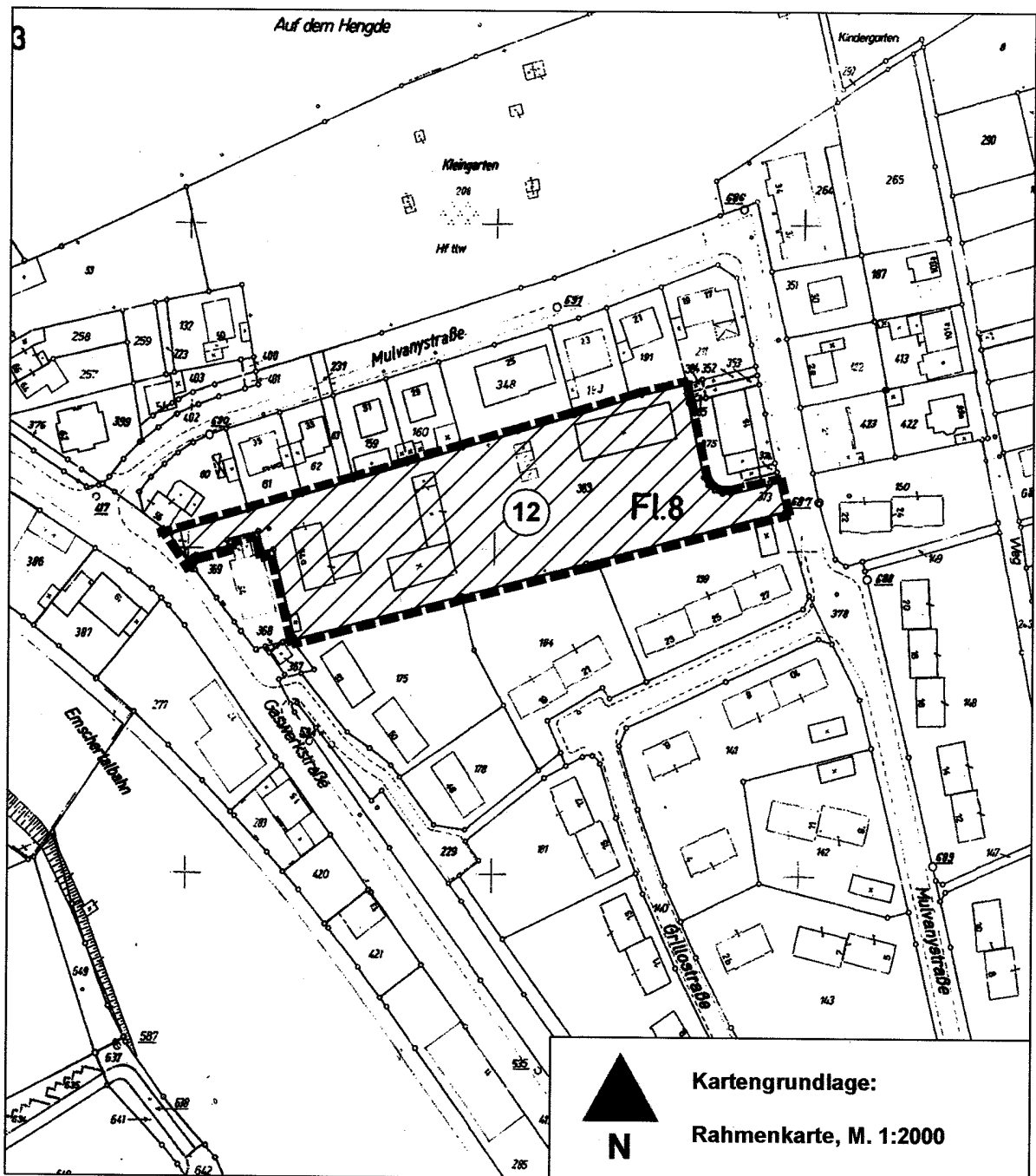
Übersichtsplan zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12

Planbereich: "Mulvanystraße"



räumlicher Geltungsbereich



unmaßstäblich

Anlage 2

Abwägungsvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12, Planbereich: „Mulvanystraße“
Hier: Anregungen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung	berücksichtigt		Beschlussvorschlag/ Stellungnahme
				JA	NEIN	
1 bis 8			Die Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht.			
9	Gelsenwasser AG	27.03.02	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung: Es wird angeregt, den in der Begründung unter Absatz 3 „Versorgung“ befindlichen Zusatz „in Höhe der Häuser 11 bis 12“ zu streichen, da sich der Standort des Hydranten durch technische Maßnahmen oder Umstände, die außerhalb der Gelsenwasser AG lägen, ändern könne.	X		Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird – wie unter Punkt 8 der Begründung der Vorlage für den Satzungsbeschluss erläutert – entsprechend geändert. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird durch die Gelsenwasser AG entsprechend der einschlägigen Regelwerke ausgelegt.
10 bis 17			Die Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht.			
18	Kreis Recklinghausen		Im Rahmen der öffentlichen Auslegung: Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Boden- und Bodenluftbelastungen im Plangebiet eine wohnbauliche Nutzung erst nach einer umfassenden Sanierung des Grundstücks möglich sei. Mit dem Bau der Wohnhäuser dürfe erst begonnen werden, wenn der gutachterliche Nachweis vorgelegt wurde, dass gesunde Wohnverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Bodenluftverhältnisse geschaffen wurden.	X		Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Sanierung des Grundstücks erfolgt in Abstimmung mit den beteiligten Fachämtern. Erst mit Vorliegen des geforderten gutachterlichen Nachweises darf mit dem Bau der Wohnhäuser begonnen werden. Die Prüfung des Nachweises ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.
19 bis 21			Die Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht.			

Anlage 3

Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange

	Name
1	Bergamt Recklinghausen
2	Deutsche Steinkohle AG
3	Westfälisches Museum für Archäologie/
4	RWE Gas AG
5	RWE Net AG Netzregion Westfalen
6	RWE Net AG Netzregion Nord
7	Pipeline Engineering GmbH
8	PLEdoc
9	Gelsenwasser AG
10	Deutsche Post Immobilienservice GmbH
11	Deutsche Telekom AG
12	STEAG AG
13	Viterra Wohnen AG
14	E.ON Kraftwerke GmbH
15	Veba Oil
16	Infracor GmbH
17	Staatliches Umweltamt Herten
18	Kreis Recklinghausen
19	Bezirksregierung Münster Dezernat 22.5
20	Polizeipräsidium Recklinghausen Polizeiinspektion 4
21	Finanzamt Recklinghausen