

Bereich: Stadtentwicklung und Stadtplanung
Az: 61-26-00/107
Datum: 20.11.2003

2003/355
öffentlich

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	10.12.2003	
Rat der Stadt	18.12.2003	

Betreff

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 107

Planbereich: „Dammstraße“

- hier:
- a) Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen
 - b) Entscheidung über die Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung und im Textteil des Bebauungsplanes
 - c) Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB
 - d) Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen nach § 19 Abs. 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) mit den Anregungen nach Vorgabe der Abwägungsvorschläge Nr. 1-5 (Anlage 2) zu verfahren. Der Rat schließt sich den Stellungnahmen der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.
- b) die Planzeichnung und den Textteil des Bebauungsplanes wie in der Anlage zu diesem Beschluss dargelegt (Anlage 3) redaktionell zu ändern und zu ergänzen.
- c) den Bebauungsplan Nr. 107 nach § 10 Baugesetzbuch als Satzung und billigt die zugehörige Begründung, und zwar in der wie unter b) geänderten Fassung.
- d) dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 ergibt sich aus der zum Beschluss gehörenden Übersichtskarte (Anlage 1). Er hat sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 11.05.1999 geringfügig verändert.

Sachverhalt

Planungsanlass und -erfordernis:

Die Entwicklung der Wohnsiedlung an der Dammstraße ist Teil der geplanten Maßnahmen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Bahngeländes und seiner Umgebung. Der Neubau von Häusern ist an der Dammstraße nach § 34 BauGB nicht zulässig, weil aus verkehrstechnischen Gründen die Erschließung nicht gesichert ist. Die Herstellung geeigneter Erschließungsanlagen und die Durchführung eines bodenordnenden Verfahrens setzen einen Bebauungsplan voraus.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von 27 Familienwohnheimen geschaffen werden. Aus verkehrstechnischen Gründen muss ein neuer Straßenanschluss zwischen der Dammstraße und der Kleinen Lönsstraße vorgesehen werden, der auch der Erschließung der geplanten neuen Realschule dienen soll. Für die vorhandene Bebauung entlang der Bladenhorster Straße trifft der Bebauungsplan bestandssichernde Festsetzungen.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung:

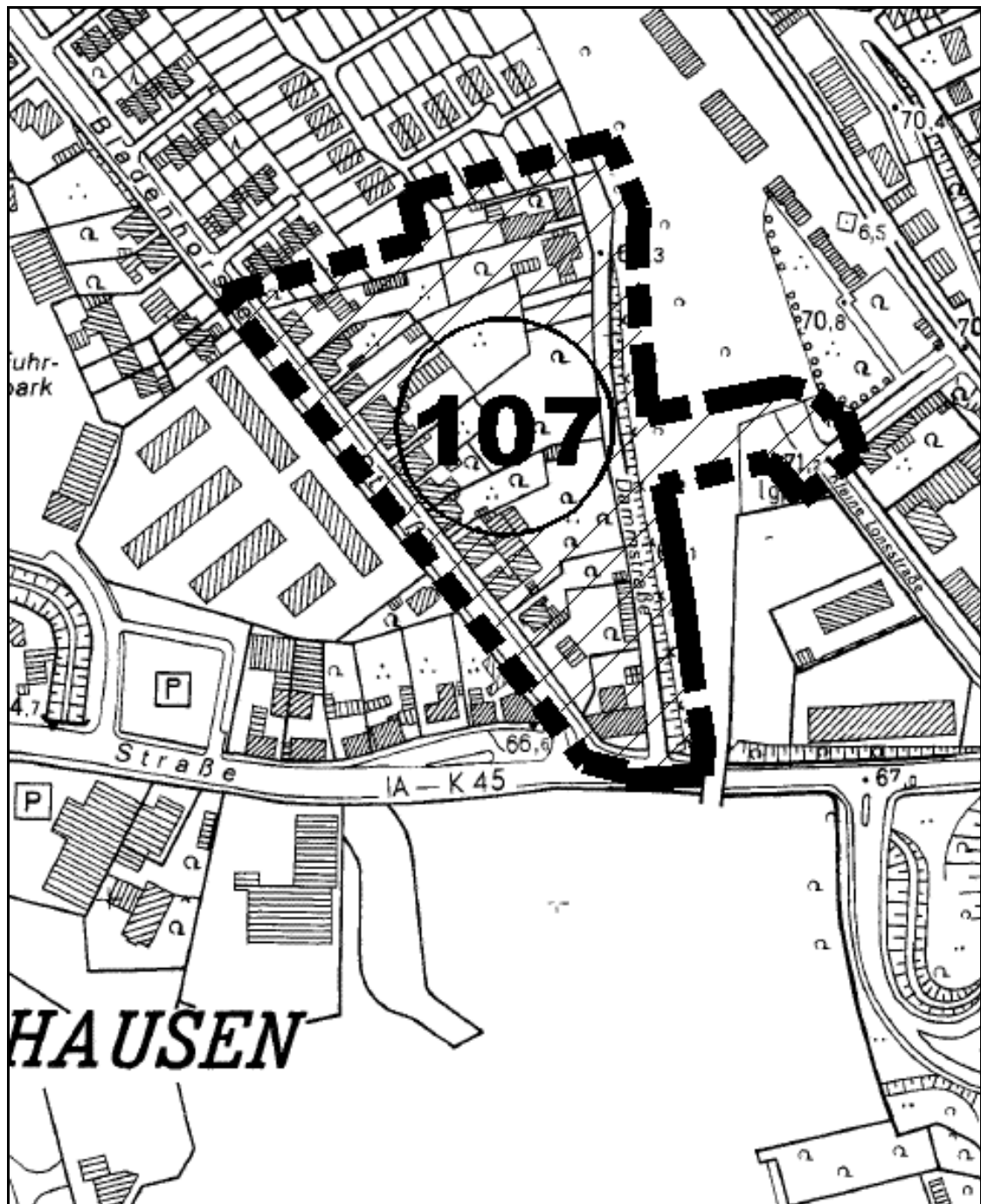
Das Plangebiet hat eine Größe von 2,29 ha. Die für eine Neubebauung vorgesehene Fläche hat eine Größe von 1,04 ha, davon Nettowohnbauland 0,76 ha.

Der Teil der Straßenbaumaßnahmen, der auch für die Erschließung des Realschulgrundstücks und des Wohngebiets *zwischen Herrenland und Emschertalbahn* erforderlich ist, wird von einer mit der Stadt zusammenarbeitenden Projektentwicklungsgesellschaft umgesetzt. Die anteilig entstehenden Kosten werden den Anliegern in Rechnung gestellt. Für die innere Erschließung soll mit den Anliegern ein Erschließungsvertrag geschlossen werden. Um im Rahmen einer bodenordnerischen Maßnahme bebauungsfähige Grundstücke zu bilden und die geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen in das Eigentum der Stadt Castrop-Rauxel zu überführen, ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich. Die Stadt Castrop-Rauxel hat keinen Grundbesitz im Plangebiet.

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss des Betriebsausschusses III	11.05.99
frühzeitige Unterrichtung der Bürger	27.09. - 08.10.99 (Aushang)
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	15.11. - 10.12.99
Öffentliche Auslegung	06.10. - 07.11.03

Anlage 1



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107
im Maßstab ca. 1:3000

Anlage 2 **zu a)**

Vorgebrachte Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurden folgende abwägungsbedürftige Anregungen vorgebracht

1. vom Landesbetrieb Straßenbau, Bochum,
2. vom Staatl. Umweltamt Herten,
3. vom Kreisgesundheitsamt beim Kreis Recklinghausen,
4. von Herrn Karl-Heinz Butz, Dammstr. 41, 44575 Castrop-Rauxel,
5. von Frau Christina Toewe, Dammstr. 39, 44575 Castrop-Rauxel.

Abwägungsvorschlag Nr. 1

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des Landesbetriebs Straßenbau Bochum vom 24.10.2003

Anregungen

Der Landesbetrieb Straßenbau regt an, die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Altstadttring / Herner Straße / Kleine Lönsstraße dahingehend zu prüfen, ob er in den Lage sein wird, den Mehrverkehr aus den neuen Baugebieten im Bereich des ehemaligen Bahngeländes aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung hat die Gesellschaft für Verkehrstechnik in Hagen, die für die Unterhaltung der Lichtzeichenanlage an der benannten Kreuzung zuständig ist, mit der Anfertigung einer Leistungsfähigkeitsberechnung beauftragt. Nach einer Voreinschätzung des Bereichs Tiefbau der Stadt Castrop-Rauxel ist jedoch nicht mit der Erforderlichkeit baulicher Änderungen am Knotenpunkt zu rechnen, eher mit einer Umstellung der Ampelphasen oder möglicherweise mit einer Ummarkierung der Abbiegespuren. Diese Folgemaßnahmen kommen jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt zum Tragen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der rechnerische Nachweis der Leistungsfähigkeit wird vor Beginn der Baumaßnahmen vorliegen.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Anregung des Landesbetriebs Straßenbau Bochum insofern zu berücksichtigen, dass der geforderte Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knotenpunkt Herner Straße / Altstadttring / Kleine Lönsstraße vor Beginn der Baumaßnahmen erbracht wird.

Abwägungsvorschlag Nr. 2

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des Staatl. Umweltamtes Herten vom 19.11.2003

Anregungen

Das StUA Herten hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan, weist jedoch darauf hin, dass durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des Speditionsunternehmens Kleine Lönssstr. 50-52 sichergestellt werden sollte, dass auf der dem Plangebiet östlich benachbarten Stellfläche nachts keine Fahrzeugbewegungen und Verladetätigkeiten durchgeführt werden.

Darüber hinaus sollte das Lärmschutzgutachten vom 17.05.2003 zum Bestandteil des Bebauungsplanes gemacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Regelungen im Sinne dieses Hinweises können im Rahmen eines zukünftigen Bauleitplanverfahrens für die o. g. Stellfläche oder eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft und festgelegt werden.

Die Empfehlungen aus dem Lärmschutzgutachten wurden, soweit dies im Rahmen des § 9 des Baugesetzbuches möglich ist, im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Das Lärmschutzgutachten ist Anlage zur Begründung.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, den Hinweisen des Staatlichen Umweltamtes Herten zu entsprechen.

Abwägungsvorschlag Nr. 3

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des Kreisgesundheitsamts beim Kreis Recklinghausen vom 07.11.2003

Anregungen

Das Kreisgesundheitsamt regt an, die im Lärmgutachten des RWTÜV vom 17.05.2003 genannte Empfehlung bezüglich einer Lärmschutzwand entlang der westlichen Betriebsgrenze der Spedition Kleine Lönstraße 50-52 umzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Gelände der Spedition liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Daher kann die Anregung des Kreisgesundheitsamtes nicht in diesem Verfahren, sondern erst bei möglichen Bauleitplanverfahren für die angrenzende Fläche Berücksichtigung finden.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Anregung des Kreisgesundheitsamtes nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag Nr. 4

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des Herrn Karl-Heinz Butz, Dammstr. 41 in Castrop-Rauxel, vom 03.11.2003 und vom 05.11.2003

Anregungen

Herr Butz ist Eigentümer des Flst. 578, das im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 angrenzt. Herr Butz regt an, die kleine Sackgasse, die von der geplanten Wendeschleife aus weiter nach Norden führt, bis an die Grenze seines Grundstücks zu verlängern, um ihm eine Zufahrt von dieser Seite aus zu ermöglichen, anstelle der bestehenden Zufahrt über die Dammstraße und das private Flst. 655. Darüber hinaus legt Herr Butz Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 107 und eine (vermutete) Geländeauffüllung ein, verbunden mit der Bitte, die Geländehöhen und Abwasserkanaltiefen zu überprüfen.

Stellungnahme der Verwaltung

Gegen das Ersuchen des Herrn Butz sprechen folgende Gründe:

- Das Flst. 578 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 und ist als *private Grünfläche* festgesetzt. Die Anlegung von Grundstückszufahrten über *private Grünflächen* ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- Eine Erschließung an dieser Stelle würde die Errichtung von Nebenanlagen wie Garagen im hinteren Grundstücksbereich begünstigen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

Der Höhenunterschied zwischen der Dammstraße und dem tiefsten Geländepunkt im Bereich der Wendeschleife beträgt etwa 2 Meter. Um dem Abwasserkanal genügend Gefälle zum Anschlusspunkt an den Hauptkanal an der Dammstraße und genügend Überdeckung zu verleihen, muss das Gelände im zentralen Bereich der Wendeschleife um etwa 60 bis 70 cm angefüllt werden. Dies betrifft jedoch nicht die Übergänge zu den angrenzenden Privatgrundstücken. Das Gelände wird so modelliert, dass hier die vorhandenen Geländehöhen nicht verändert werden. Die Planungen führen nicht zu Einschränkungen bei der Nutzbarkeit oder beim Wohnkomfort des Grundstücks von Herrn Butz.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Anregungen des Herrn Butz nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag Nr. 5

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der
Frau Christina Toewe, Dammstr. 39 in Castrop-Rauxel, vom 23.10.2003,
vertreten durch die Anwaltskanzlei Wisgalle & Bruch aus Herne**

Anregungen

Das Grundstück Dammstr. 39 wird nach Auffassung seiner Eigentümerin beeinträchtigt durch die Aufschüttung des Baugebiets *Messenkamp* im Norden. Frau Toewe regt an, dass die durch die Bebauungspläne Nr. 107, 159 und 167 ermöglichte Neubebauung und der Umbau der Dammstraße im Umkreis um ihr Grundstück keine solchen Höhen aufweisen dürfen, dass ihr Grundstück quasi eingekesselt und von Licht, Luft und Sonne abgeschnitten wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Soweit es den Bebauungsplan Nr. 107 betrifft, in dessen Geltungsbereich der Straßenübergang von der alten Dammstraße in das neue Wohnbaugebiet (B-Plan Nr. 167) liegt, kann folgende Aussage getroffen werden:

Die Böschung südlich des Flst. 655, die heute die Verkehrsfläche der Dammstraße nach Osten begrenzt, bleibt nicht erhalten. Stattdessen wird an dieser Stelle die neue Verkehrsfläche hergestellt, die ca. 40 cm tiefer liegt als das Flst. 655. Der Höhengsprung zum östlich angrenzenden Bahngelände wird hinter der neuen Verkehrsfläche auf dem Realschulgrundstück abgefangen.

Beschlußvorschlag:

Da die Belange der Frau Toewe bereits beim Planentwurf berücksichtigt wurden und ihre Anregung daher gegenstandslos ist, schlägt die Verwaltung dem Rat vor, der Anregung nicht zu folgen.

Anlage 3 **zu b)**

Änderungen und Ergänzungen **in der Planzeichnung**

Zur Ergänzung der Festsetzung **F 3** im Textteil des Bebauungsplanes wurden die geplanten Gelände- bzw. Straßenausbauhöhen in die Planzeichnung eingetragen und das Planzeichen in der Zeichenerklärung eingefügt.

Änderungen und Ergänzungen **in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Zur Präzisierung der Vorschrift wurde die Festsetzung **F 3 (2)** wie folgt neu gefasst: „Die in der Planzeichnung eingetragenen Geländehöhen sind so herzustellen, dass Höhenversätze an den Grenzen zwischen benachbarten Neubaugrundstücken nicht entstehen.“

Änderungen und Ergänzungen in der Begründung

Keine.

Die Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berühren die Grundzüge der Planung nicht. Eine erneute Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 3 BauGB ist nicht notwendig.