

Bereich: Stadtentwicklung und Stadtplanung
Az: 61-26-007167
Datum: 20.11.2003

2003/357
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. 167

Planbereich: „Zwischen Herrenland und Emschertalbahn“

- hier:
- a) Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen
 - b) Entscheidung über die Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung, im Textteil des Bebauungsplanes und in der Begründung
 - 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. 1-6 (Anlage 2) zu verfahren. Der Rat schließt sich den Stellungnahmen der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.
- b) die Planzeichnung, den Textteil des Bebauungsplanes und die Begründung wie in der Anlage zu diesem Beschluss dargelegt (Anlage 3) redaktionell zu ändern und zu ergänzen.
- c) den Bebauungsplan Nr. 167 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. 167 die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 167 ergibt sich aus der zum Beschluss gehörenden Übersichtskarte (Anlage 1). Er hat sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 26.03.2003 geringfügig verändert.

Sachverhalt

Planungsanlass und -erfordernis:

Die Entwicklung der Wohnsiedlung zwischen dem *Messenkamp* und der Emschertalbahn ist Teil der geplanten Maßnahmen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Bahngeländes und seiner Umgebung. Der Neubau von Häusern ist hier nach § 34 BauGB nicht zulässig, weil die Erschließung nicht gesichert ist. Die Herstellung geeigneter Erschließungsanlagen setzt einen Bebauungsplan voraus.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Aus städtebaulicher Sicht ist die ehemalige Bahnfläche für eine Wohnnutzung in besonderem Maße geeignet: Der Standort bietet durch die räumliche Nähe zur Altstadt und zu wichtigen Einrichtungen der Infrastruktur sowie die günstige verkehrliche Anbindung attraktive Wohnbedingungen. Das Plankonzept sieht den Bau von bis zu 53 Familienwohnheimen vor, die sich um öffentliche und private Räumen gruppieren. Durch unverwechselbare Wohnhofsituationen entsteht ein hohes Identifikationspotential. Obwohl die neue Siedlung individuell gestaltet ist, ergänzt sie sich harmonisch mit der Bebauung am Messenkamp. Durch die Trennung der verkehrlichen Erschließung in zwei separate Zufahrten wird Durchgangsverkehr vermieden. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität werden an den Verkehrsflächen umfangreiche Pflanzmaßnahmen durchgeführt; für Besucher steht ausreichend öffentlicher Parkraum zur Verfügung. So wird ein Angebot geschaffen für einen nachhaltigen und zukunftsorientierten Siedlungsbau, wo der Städtebau keine anonyme „Nachverdichtung“ mehr ist, sondern den Wohnkomfort der künftigen Bewohner in den Vordergrund stellt.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung:

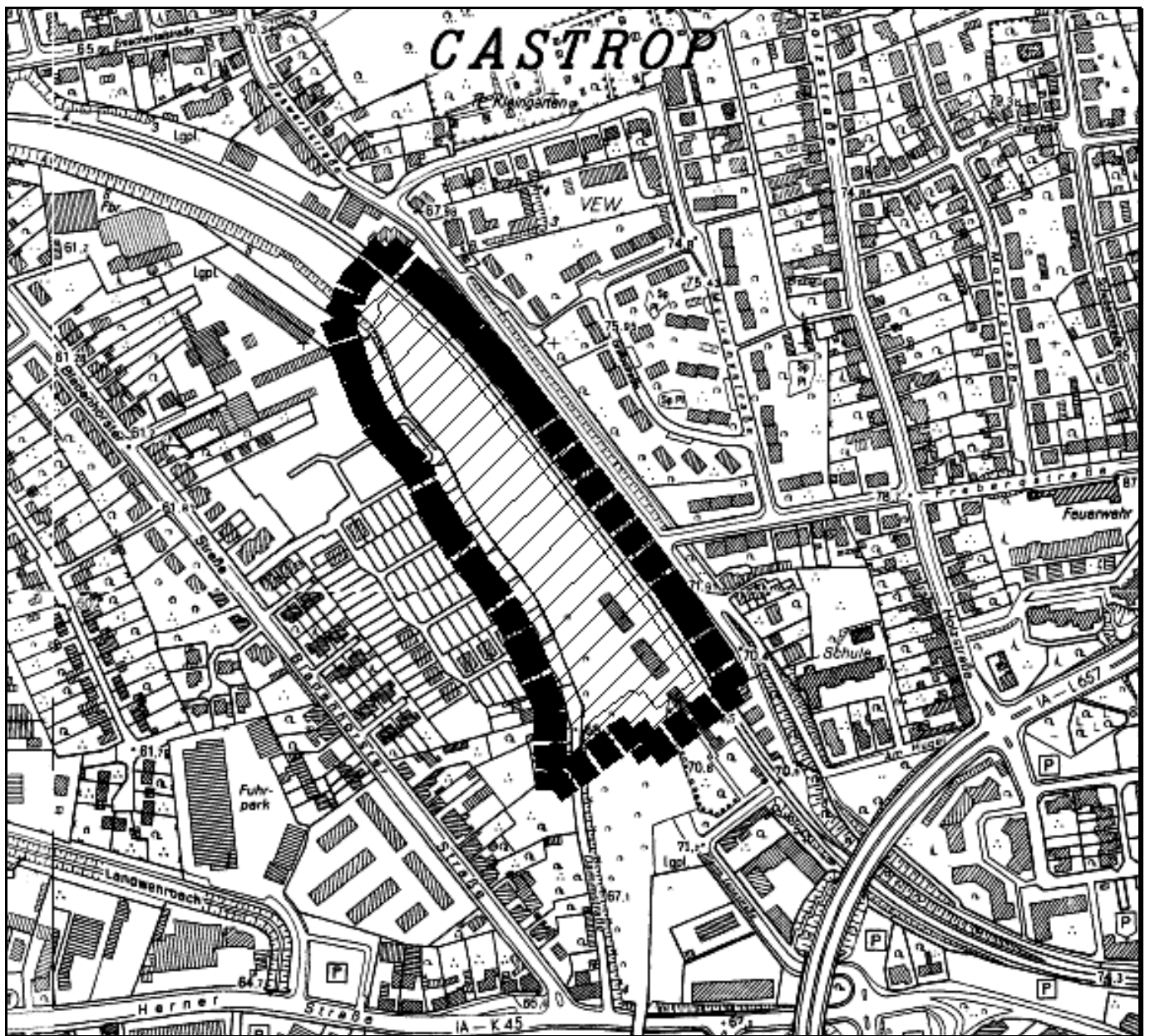
Das Plangebiet hat eine Größe von 2,33 ha. Die Nettowohnbauwandfläche beträgt 1,84 ha.

Die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen regelt sich teilweise auch nach den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 107 „Dammstraße“.

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss des Betriebsausschusses III	26.03.03
frühzeitige Unterrichtung der Bürger	16.07.03
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	27.08. - 26.09.03
Öffentliche Auslegung	06.10. - 07.11.03

Anlage 1



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 167
im Maßstab ca. 1:5000

Anlage 2 **zu a)**

Vorgebrachte Anregungen

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

1. von der Emschergenossenschaft, Essen,
2. vom Landesbetrieb Straßenbau, Bochum,
3. vom Staatl. Umweltamt Herten,
4. vom Kreis Recklinghausen als Straßenbaulastträger,
5. von Herrn Karl-Heinz Butz, Dammstr. 41, 44575 Castrop-Rauxel,
6. von Frau Christina Toewe, Dammstr. 39, 44575 Castrop-Rauxel.

Abwägungsvorschlag Nr. 1

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Emschergenossenschaft vom 09.10.2003

Anregungen

Die Emschergenossenschaft regt an, gutachterlich prüfen zu lassen, ob der Baugrund nicht doch für eine Versickerung des Regenwassers geeignet sei. Die Baugrundaufschlüsse aus den laufenden Kanalbaumaßnahmen, die dies ausschliessen, seien für eine definitive Aussage nur bedingt geeignet. Ausserdem regt die Emschergenossenschaft an zu prüfen, ob es eine Möglichkeit gebe, das Regenwasser aus dem Baugebiet zum Landwehrbach abzuleiten und verweist darauf, dass der Bau neuer und die Aktivierung alter Gräben finanziell gefördert würden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Entscheidung, die anfallenden Regenwässer über eine Mischwasserkanalisation abzuleiten, gründet sich nicht allein auf die Baugrundaufschlüsse aus der Kanalbaumaßnahme, sondern auch auf das Bodengutachten des Büros Rummel & Knüfermann aus dem Jahr 1993, welches Schichtenverzeichnisse enthält, die Aufschluss geben über die Bodenverhältnisse im Untergrund, sowie das der Verwaltung zur Verfügung stehende hydrogeologische Kartenwerk, aus dem die Grundwasserverhältnisse ersichtlich sind. Nach Rücksprache mit der AöR Entsorgung/Umwelt/Versorgung, der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Recklinghausen und dem Staatlichen Umweltamt Herten wurde festgelegt, die Niederschlagswässer im Plangebiet nicht zu versickern. Die Möglichkeit, das Regenwasser in ein nahe gelegenes Gewässer abzuleiten, wurde ebenfalls geprüft; sie scheitert daran, dass zwischen dem Baugebiet und dem Landwehrbach keine geeigneten Flächen zum Anlegen von Gräben zur Verfügung stehen.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Anregungen der Emschergenossenschaft nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag Nr. 2

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des Landesbetriebs Straßenbau Bochum vom 22.09. und 07.11.2003

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. 3

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 nördlich benachbarten Tiefbauunternehmens Bladenhorster Str. 90 sichergestellt werden sollte, dass hier keine gewerbegebietstypischen Betriebsarten mehr angesiedelt werden dürfen.

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung ist derzeit bestrebt, eine solche vertragliche Regelung herbeizuführen. Regelungen im Sinne dieses Hinweises können auch im Rahmen eines zukünftigen Bauleitplanverfahrens für die o. g. Stellfläche 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. 4

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des Kreises Recklinghausen als Straßenbaulastträger vom 07.11.2003

Anregungen

Der Kreis Recklinghausen als Straßenbaulastträger regt an, für den Knotenpunkt Herner Straße / Altstadttring / Kleine Lönssstraße einen verkehrlichen Leistungsfähigkeitsnachweis zu führen.

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 Kreises Recklinghausen als Straßenbaulastträger insofern zu berücksichtigen, dass der geforderte Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knotenpunkt Herner Straße / Altstadttring / Kleine Lönssstraße vor Beginn der Baumaßnahmen erbracht wird.

Abwägungsvorschlag Nr. 5

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

Anregungen

Herr Butz legt Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 167 und eine (vermutete) Geländeauffüllung ein, verbunden mit der Bitte, die Geländehöhen und Abwasserkanaltiefen zu überprüfen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Widerspruch des Herrn Butz betrifft nicht den Bebauungsplan Nr. 167, sondern den Bebauungsplan Nr. 107. Abwägung siehe dort.

Beschlußvorschlag:

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

Abwägungsvorschlag Nr. 6

**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

Das Höhenmodell der Baugebiete im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs wurde zwischenzeitlich vervollständigt und konkretisiert. Danach werden die östlich angrenzenden Grundstücke im Grenzbereich nicht mehr als ca. 70 cm höher liegen als das Flst. 655, das vor dem Haus der Frau Toewe liegt.

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

1. Der geplante Geh- und Radweg entlang der Grundstücksgrenze zum Baugebiet *Messenkamp* im südwestlichen Bereich des Plangebietes wurde aus topographischen Gründen aufgegeben und durch einen Geh- und Radweg ersetzt, der in Höhe des zweitsüdlichsten Wohnhofs auf die neue Erschließungsstraße mündet.
2. In Zusammenhang mit Ziffer 1 wurden die öffentliche Grünfläche und die sechs zu pflanzenden Bäume an dieser Stelle aufgegeben und durch das Pflanzgebot **F 10b** ersetzt.
3. In Zusammenhang mit Ziffer 1 wurde die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des verlegten Geh- und Radwegs geteilt und gestalterisch angepasst.
4. Die hinweisliche Darstellung von Senkrechtparkplätzen im südlichen Verkehrsabschnitt wurde durch die Darstellung von Schrägparkplätzen ersetzt.
5. Aus verkehrstechnischen Gründen wurden in der Straßenaufweitung nördlich der Durchfahrtsperre die drei mittig in einer Reihe geplanten Bäume aufgegeben und durch vier im Karree stehende Bäume ersetzt.
6. 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

1. 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.“
2. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde die Festsetzung **G 3** wie folgt in den Textteil aufgenommen: „Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen außer an Streckenabschnitten entlang eines Geh- oder Radwegs oder eines öffentlichen Parkplatzes sind als Einfriedigung nur Fußmauern mit Rundbord mit einer Höhe von max. 5 cm über der Fahrbahnkante zulässig. Andere Arten von Grundstückseinfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen müssen einen Abstand von mind. 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten, wobei alle Arten von Grundstückseinfriedigungen außer Hecken eine Höhe von höchstens 1,2 m besitzen dürfen.“

Änderungen und Ergänzungen in der Begründung

Seite 10, Ziffer 5.1.6:

- alt: Ein etwa 60 Meter langer Weg führt entlang der Grenze zwischen *Messenkamp* und dem neuem Baugebiet nach Süden bis zur Dammstraße.
- geändert: Ein etwa 33 Meter langer Weg führt vom *Messenkamp* in das Baugebiet und schließt an die neue Straße an.

Seite 12, Ziffer 5.2.

eingefügt: Einfriedigungen - G 3

Alle Verkehrsflächen, die mit einem Querschnitt von 5 Metern in der Planzeichnung dargestellt sind, werden ohne seitliche Einfassungen hergestellt, um die festgelegte Breite in vollem Umfang für die Fahrbahn nutzen zu können. Für den Fall des Begegnungsverkehrs oder des Umfahrens von Hindernissen auf der Fahrbahn ist die Einhaltung dieses Maßes für die Aufrechterhaltung des Verkehrsflusses mindestens erforderlich. Notfalls (z. B. bei Ausweichmanövern) muss allerdings gewährleistet sein, dass Fahrzeu-

ge auch einmal die Fahrbahnkante überfahren können. Deshalb dürfen Einfriedigungen direkt an der Straßenkante nur in Form von Fußmauern mit einer Höhe von max. 5 cm über der Fahrbahnoberkante und andere Arten von Einfriedigungen nur mit einem Abstand von mind. 0,5 m von der Straßenkante angelegt werden. Die Form des Rundbords wird festgesetzt, um bei einer eventuellen Überfahung keine Beschädigungen an den Reifen zu verursachen.

Seite 7, Ziffer 4 und Seite 17, Ziffer 8 und 8.1:

Die Flächengrößen und Schätzwerte für Bauvolumen und Einwohnerentwicklung, die sich durch die Planänderungen (s. o.) geändert haben, wurden auf den neuen Stand gebracht.

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.