



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26/243
Datum: 15.05.2017

2017/118
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	27.06.2017	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	29.06.2017	
Rat der Stadt	06.07.2017	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 243

Planbereich: Wohnen in der Kernade

hier: a) Entscheidung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 3 BauGB
b) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat die vorgebrachten Stellungnahmen im Einzelnen geprüft und abgewogen.

Der Rat beschließt,

- a) die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlagen 3 und 4) angegeben ist.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

Der Rat beschließt ferner

- b) den Bebauungsplans Nr. 243 als Satzung und billigt die zugehörige Begründung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Kravanja
Bürgermeister

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 beabsichtigt, die Brachfläche einer städtebaulich sinnvollen und wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung zuzuführen. Neben der geplanten Errichtung eines Seniorenzentrums sind mehrere Mehrfamilienhäuser geplant. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese konkreten Bauvorhaben sollten zunächst 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 ein konkreter Vorhabenträger für das gesamte Vorhaben zwingend erforderlich wäre, und das Vorhaben bereits am Anfang der Planung detailliert feststehen muss, wurde das Verfahren als klassische Angebotsplanung umgestellt und durchgeführt.

Inhaltlich ist so eine größere Flexibilität in der Ausgestaltung der Bebauung möglich. Auch entfällt die Durchführungspflicht und die Bindung an einen Investor. Finanziell besteht für die Stadt kein Unterschied, da parallel zum Plan ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde, durch den der Investor die Planungskosten trägt (ähnlich dem vorhabenbezogenen Plan).

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 (mögliche Offenlegung 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 ist als zeitweiliger Ersatz für das Seniorenzentrum an der Holzstraße in Castrop-Rauxel konzipiert, da dieses den zukünftigen Ansprüchen nicht mehr genügt. Das bestehende Seniorenzentrum soll umgestaltet werden und als zentrales Projekt im Plangebiet neu errichtet werden. Vorgesehen ist ein Altenheim für 80 Senioren sowie eine Wohnbebauung für etwa 115 Wohneinheiten.

Das Plangebiet soll über die Straße „In der Kernade“ 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 Gleisstrasse der Emschertalbahn sowie des Innenstadtrings (B 235) entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen. Im Bereich des Innenstadtrings ist hierfür eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen.

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

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. Inhalte der Planung

Geplant ist die Nutzung des Geländes als Standort für ein Seniorenheim (ca. 80 Heimplätze) sowie für fünf barrierefreie Mehrfamilienhäuser (ca. 115 WE). Das Gebäude des Seniorenheims soll in 5-geschossiger Bauweise errichtet und in einen Südost- und einen Südwestflügel untergliedert werden, um eine günstige Belichtung aller Räume zu gewährleisten. Die Mehrfamilienhäuser sollen in 3- bis 5-geschossiger Bauweise errichtet werden.

Das Areal wird aus südöstlicher Richtung über die bereits bestehende Straße „In der Kernade“ erschlossen. Entlang dieser Zufahrtsstraße sowie entlang der Richard-Wagner-Straße sind oberirdische Stellplätze eingeplant, die auch Besuchern zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind unterirdische Stellplätze in einer Tiefgarage im Bereich der Häuser 1-3 geplant.

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebiets soll eine 2,5 m hohe Schallschutzwand errichtet werden. Nordwestlich des Grundstückes des Seniorenheims und nordwestlich und nordöstlich des Grundstückes von Haus Nr. 3 schließt sich eine etwa 12 m breite Parzelle an, die mittelfristig 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 barrierefreien Wohnungen, 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 Geräuschimmissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu beurteilen. Die Berechnungsergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm für die zur B 235 orientierten Fassaden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen werden müssen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im Plangebiet dementsprechend aktive (2,5 m hohe Schallschutzwand) sowie passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.11.2016 bis 09.12.2016 durchgeführt. Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung am 17.11.2016 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich seiner Begründung zur Kenntnis genommen und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung sowie die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fanden im Zeitraum vom 16.01.2017 bis einschließlich 17.02.2017 statt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden aufgrund von Anregungen Änderungen an Begründung und Bebauungsplan vorgenommen.

Mit diesen Änderungen und Ergänzungen wurde der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 08.05.2017 bis 19.05.2017 verkürzt erneut öffentlich ausgelegt.

Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Während der Beteiligungsschritte im Bebauungsplanverfahren sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht worden (Anlage 4).

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben folgende Träger abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

- Straßen NRW
- Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6: Bergbau und Energie in NRW
- Emschergenossenschaft Lippeverband
- Landrat des Kreises Recklinghausen
- Bogestra
- Deutsche Bahn
- Deutsche Telekom
- RAG
- Westnetz

Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalten insbesondere Anregungen und Hinweise in Bezug auf die Themen Verkehr, Entwässerung, Leitungstrassen, Schallschutz, Bergbau, Bodenschutz, Artenschutz, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 3 aufgeführt.

Änderungen zur erneuten öffentlichen Auslegung

Nach dem Offenlagebeschluss am 17.11.2016 wurden der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung überarbeitet. Die Änderungen ergaben sich aus den Anregungen und Hinweisen in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Bereiche sowie den Trägern öffentlicher Belange. Die Änderungen und Ergänzungen sind im Folgenden dargestellt:

- Erstellung eines Verkehrsgutachtens und Aufnahme in die Begründung
- Änderung bzw. Anpassung der Bebauungsplankartengrundlage
- Änderung der festgesetzten Geschossigkeit im Bereich südlich der Richard-Wagner-Straße (Baufenster Bestandsbebauung).
- Erweiterung des Leitungsrechtes auf 2 mal 5 m im nördlichen Planbereich und damit verbundene, geringfügige Verkleinerung des Baufeldes Haus 3.
- Einfügen einer Mindestgeschosshöhe von III Geschossen entlang der Beethovenstraße (Haus 3 und 5)

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Liste beteiligter Behörden

Anlage 3: Abwägung - Behörden und TÖB

Anlage 4: Abwägung - Öffentlichkeit

Anlage 5: Bebauungsplan

Anlage 6: Begründung

Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 8: Artenschutzbeitrag

Anlage 9: Nachuntersuchung

Anlage 10: Bodenuntersuchung

Anlage 11: Bericht zur Bodenuntersuchung 2002

Anlage 12: Verkehrsgutachten

Hinweis: Die Anlagen Nr. 7 bis 12 sind nicht mit der Sitzungsvorlage ausgedruckt, können jedoch über den Sitzungsdienst eingesehen werden.



Castrop-Rauxel
Europastadt im Grünen

Der Bürgermeister