



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az:
Datum: 26.01.2017

2017/043
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	28.02.2017	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	02.03.2017	
Rat der Stadt	09.03.2017	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 229
Planbereich „Südliche Grimbergstraße“
hier:

- a) Entscheidung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 3 BauGB
- b) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
- c) 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 (Anlage 3 und 4) angegeben ist.
- b) die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan, seine Begründung sowie der Umweltbericht wie im Sachverhalt beschrieben geändert werden.

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

Der Rat beschließt ferner

c) den Bebauungsplan Nr. 229 als Satzung und billigt die zugehörige Begründung.

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

K r a v a n j a
Bürgermeister

E c k h a r d t
Beigeordneter

Sachverhalt

1. Neuer Titel und Geltungsbereich

Der rund 0,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 229 liegt im Stadtteil Schwerin im Südwesten einer ehemaligen Bergehalde, der Landmarke Schwerin. Im Norden und Westen grenzt die historische Bergarbeitersiedlung Schwerin direkt an das Plangebiet. Das ehemalige Zechengelände Graf Schwerin I/II befindet sich im Süden der Fläche.

Die Grenzen des Planbereichs werden in erster Linie durch die rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Gebäude Funkestraße 2a bis 8, Grimbergstraße 38 bis 44 und Bodelschwingher Straße 67 bis 73 gebildet. Im Nordosten reicht das Plangebiet bis an die seitliche Flurstücksgrenze des Gebäudes Schweriner Straße 2 und teilweise an die Verkehrsfläche Grimbergstraße heran. Die Bergehalde Schwerin grenzt im Osten direkt an das Plangebiet. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 171 und 52 der Flur 13 in der Gemarkung Rauxel.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 229 im Nordwesten geringfügig verkleinert und im Südwesten geringfügig erweitert, sodass außerdem jeweils ein Teil des Flurstücks 62 und des Flurstücks 253 der Flur 13 in der Gemarkung Rauxel erfasst wird. Zur Offenlage wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der veränderten Erschließungsplanung des Gebiets durch Ver- und Entsorgung erneut geringfügig geändert.

Der Bebauungsplan wurde von „Östlich der Funkestraße“ in „Südliche Grimbergstraße“ umbenannt, da die neue Erschließungsstraße die südliche Verlängerung der Grimbergstraße werden soll.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Eine Projektentwicklungsgesellschaft beabsichtigt, im Plangebiet eine Wohnbebauung zur Nachverdichtung und Abrundung des Siedlungsbereiches Schwerin zu entwickeln. Obgleich der aktuelle Flächennutzungsplan in diesem Bereich Bauflächen ausweist, fehlt es den Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB an den planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 229 ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern auf der bisherigen Gartenlandfläche. Hierdurch wird beabsichtigt, den Siedlungsbereich Schwerin durch Einbeziehen der unbebauten Fläche zwischen der bestehenden Siedlung und der Halde Schwerin abzurunden.

Aufgrund seiner räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich von Schwerin, der eine entsprechende Infrastrukturausstattung vorhält, bietet sich das Plangebiet für eine wohnbauliche Entwicklung an.

4. Inhalte der Planung

Da die Fläche überwiegend dem Wohnen dienen soll und das Plangebiet im Süden, Westen und Norden von Wohnnutzungen umgeben ist, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen. Ergänzende, wohnverträgliche Nutzungen, wie bspw. nicht störende Handwerksbetriebe, sind ebenfalls zulässig. Die an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünschten Nutzungen wie Läden, Tankstellen oder sonstige Betriebe, die nicht mit der Wohnnutzung vereinbar sind, werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. In Anlehnung an die bestehende Bebauung an Funkestraße, Grimbergstraße und Bodelschwingher Straße sind im Plangebiet Einfamilienhäuser geplant.

Die Erschließung des Plangebietes soll im Norden von der Grimbergstraße aus über das Flurstück 52 (Flur 13, Gemarkung Rauxel) erfolgen. Die Erschließungsstraße durchquert das Areal von Nord nach Süd und endet mit einem Wendehammer. Entlang der Plangebietsstraße erschließen drei private Stichwege die hinteren Baugrundstücke im Westen des Plangebiets. Die Stiche werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Im Nord-Osten des Plangebiets soll ein Spielplatz entstehen, der vom Investor errichtet und anschließend an die Stadt übergeben wird. Dieser dient sowohl der Versorgung der Bewohner des Plangebietes als auch des gesamten Quartiers, in dem derzeit eine Unterversorgung mit Spielflächen besteht.

5. Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des historischen Siedlungsbereichs im Ortsteil Schwerin, der von Bergarbeiterhäusern aus der Zeit um 1900 und großzügigen Gartenflächen geprägt ist. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 werden die im Plangebiet bestehenden, von den Anwohnern als Grabeland genutzten Flächen baulich entwickelt. Dies bringt eine zusätzliche Flächenversiegelung mit sich und erfordert eine teilweise Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes. Als Ausgleich für die Fällung des Baumbestandes sind gemäß städtischer Baumschutzsatzung 30 Ersatzbaumpflanzungen durch den Investor vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von etwa 15 zusätzlichen Gebäuden geschaffen. Aus den Bauflächen sind keine negativen Folgen für die Umgebung bzw. deren Bewohner zu erwarten, da innerhalb des Plangebiets nur Nutzungen festgesetzt werden, die grundsätzlich auch im Umfeld zulässig wären. Durch die hinzukommenden Nutzungen wird außerdem nur ein geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens begründet. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehr zu erwarten.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtypen: Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen ist grundsätzlich mit dem Vorkommen von insgesamt 33 planungsrelevanten Arten zu rechnen. Hierzu zählen Fledermausarten, Vogelarten und der Laubfrosch als Vertreter der Amphibien. Eine Betroffenheit vieler dieser Arten konnte aufgrund der artenspezifischen Lebensraumsansprüche der Arten und den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ausgeschlossen werden. Mittels einer avifaunistischen Begehung und Datenauswertung des Plangebietes durch den Fachgutachter Kuhlmann & Stucht GbR und Überprüfung der bestehenden Bäume auf Baumhöhlen und Horste konnte ein Vorkommen bzw. eine Brut der vorgenannten Arten im

Plangebiet ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt somit insgesamt zu dem Schluss, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 229 keine Konflikte mit dem Artenschutz erwarten lassen.

Der im Plangebiet vorhandene Boden weist in den entnommenen Bodenmischproben teilweise Schadstoffgehalte oberhalb der Prüfwerte des Anhang 2 Nr. 1.4 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ auf. Die derzeit im Baufeld vorhandenen Böden, die anthropogene Fremdbeimengungen enthalten, weisen teilweise Schadstoffgehalte auf, bei denen eine uneingeschränkte Nutzung der einzelnen Flächen in der geplanten Weise nicht möglich ist. Daher erfolgt eine Aufbereitung des Baufelds für die zukünftigen Nutzungen nach einem mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen noch abzustimmenden Konzept. Dies wurde durch einen städtebaulichen Vertrag zum Umgang mit den Bodenbelastungen gesichert.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt durch einen hohen Grundwasserstand gekennzeichnet ist, kann der Einfluss einer Bebauung mit Unterkellerung auf den Grundwasserstand auf Grundlage der Daten des Bogengutachtens und der ergänzenden Untersuchung nicht ausgeschlossen werden. Eine Unterkellerung der Gebäude im Plangebiet wird daher ausgeschlossen. Ausnahmen können unter der Voraussetzung eines bauvorhabenbezogenen Baugrundgutachtens, das die negative Auswirkung des Bauvorhabens auf den Grundwasserstand sowie auf die umgebende Altbebauung ausschließt, im Einzelfall zugelassen werden.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans Sach- und Personalkosten für bauleitplanerische Leistungen, die die erforderlichen Ausarbeitungen und Planfassungen sowie die Mitwirkung beim Verfahren beinhalten. Der Aufwand für die Erarbeitung des Plans liegen entsprechend HOAI in einer Größenordnung von ca. 7.000 €. Der Investor trägt die durch das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan entstehenden Kosten sowie die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten sowie alle anderen sich im Verfahren als notwendig erweisenden Untersuchungen.

6. Solarenergetische Vorprüfung

Der städtebauliche Entwurf für das Bebauungsplangebiet „Südliche Grimbergstraße“ wurde einer solarenergetischen Prüfung in Bezug auf sein Potenzial zur passiven Nutzung von Solarenergie unterzogen (Anlage 11).

Da es sich im vorliegenden Fall um eine bauliche Nachverdichtung im Bestand handelt, sind die solaren Ausgangsbedingungen im Wesentlichen durch die bereits vorhandene Bebauung sowie die vorgegebene Lage, Ausdehnung und Orientierung der zur Verfügung stehenden Fläche geprägt. Eine optimale, solare Konfiguration des Baugebiets lässt sich unter diesen Rahmenbedingungen nicht erreichen. Auch führt das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung in Verbindung mit der Schaffung von kleineren kostengünstigeren Baugrundstücken naturgemäß zu unvermeidbaren solaren Einbußen aufgrund von jahreszeitbedingten Teilverschattungen der neuen Gebäude untereinander. Insgesamt konnten durch die Ausrichtung und den Zuschnitt der Baufelder sowie die Begrenzung von Gebäudehöhen dennoch gute Möglichkeiten zur Nutzung von solarer Energie geschaffen werden. Im Neubaubereich wird im Durchschnitt ein passiv-solares Potenzial von rund 70 % erreicht. Dieser Wert gilt üblicherweise nur als befriedigend, stellt aber unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie nach Abwägung der weiteren inhaltlichen und fachlichen Anforderungen an das Planverfahren ein

gutes Ergebnis dar, da es darüber hinaus gelungen ist, den vorhandenen Gebäudebestand aus solarer Sicht nicht oder nur in sehr geringem Ausmaß zu tangieren.

7. Bisheriges Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr der Stadt Castrop-Rauxel hat in seiner Sitzung vom 13. März 2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 229, Planbereich „Östliche Funkestraße“, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.

In der Zeit vom 29.04.2014 bis 13.05.2014 erfolgte eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung.

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung am 29.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich seiner Begründung unter dem geänderten Titel „Südliche Grimbergstraße“ 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 31.10.2016 bis einschließlich 02.12.2016 statt.

8. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Während der Beteiligungsschritte im Bebauungsplanverfahren sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht worden. Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalten insbesondere Anregungen und Hinweise in Bezug auf die Themen Bodenbelastungen, Baustellen- und LKW-Verkehre, Immissionsschutz, Bergbau, Natur- und Artenschutz, Kampfmittel, Grundwasser, Grundstücksverkehr, Erschließung und Verschattung.

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

- Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6: Bergbau und Energie in NRW
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 53: Immissionsschutz, anlagenbezogener Umweltschutz
- Landrat des Kreises Recklinghausen
- Landschaftsverband Westfalen-Lippe: Archäologie für Westfalen
- Landesbetrieb Straßenbau NRW
- Landesbetrieb Wald und Holz NRW
- Bochum-Gelsenkirchener Straßenbahnen AG
- PLEdoc GmbH
- Amprion GmbH
- Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH
- Evonik Industries

- Gelsenwasser AG
- Minegas GmbH Essen
- RAG Aktiengesellschaft
- Stadtbahn Herne
- STEAG GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Thyssengas GmbH
- Unitymedia NRW GmbH
- Vestische Straßenbahnen

Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalten insbesondere Anregungen und Hinweise in Bezug auf die Themen Kampfmittel, Bergbau, Niederschlagswasserentsorgung, Altlasten, Landschaftschutz, Waldabstand, Artenschutz. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 3 aufgeführt.

9. Änderungen nach dem Offenlagebeschluss und redaktionelle Änderungen nach der Offenlage

Nach dem Offenlagebeschluss am 29.09.2016 aber vor der Offenlage wurden der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung überarbeitet. Die Änderungen ergaben sich aus weiteren planerischen Überlegungen und insbesondere aus der veränderten Erschließungsplanung des Gebiets durch Ver- und Entsorgung. Die Änderungen und Ergänzungen sind im Folgenden dargestellt:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde verkleinert. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf zwei privaten Grundstücken im Südwesten des Plangebiets entfällt.

Die überarbeiteten Planunterlagen waren Gegenstand der öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 31.10.2016 bis einschließlich 02.12.2016. Nach Abschluss der Offenlage sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere kleinere redaktionelle Änderungen im Bebauungsplan sowie seiner Begründung und Umweltbericht vorgenommen:

- Korrektur eines fehlerhaft beschrifteten Höhenpunktes
- Ergänzung der Begründung des Bebauungsplans in den Absätzen Boden und Kampfmittel durch die zwischenzeitlich eingegangenen detaillierteren Informationen

10. Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4: Abwägungsvorschlag zu Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 5: Bebauungsplan
- Anlage 6: Begründung
- Anlage 7: Artenschutzprüfung. Kuhlmann & Stucht GbR, 11.01.2016
- Anlage 8: Bericht zur Baugrunduntersuchung (Bodengutachten). geotec Albrecht Ingenieurgesellschaft GbR. 28.02.2001
- Anlage 9: Ergänzende Untersuchung der im Baufeld vorhandenen Böden. Gutachterbüro Dr. Flemming GmbH und Co. KG, 22.08.2016
- Anlage 10: Einfluss der geplanten Flächenentwicklung auf den Grundwasserstand im Boden und auf die angrenzende Altbebauung / Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Gutachterbüro Dr. Flemming GmbH und Co. KG, 06.09.2016
- Anlage 11: Solarenergetische Vorprüfung

Hinweis: Die Anlagen Nr. 7 bis 11 sind nicht mit der Sitzungsvorlage ausgedruckt, können jedoch über den Sitzungsdienst eingesehen werden.