



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26/245
Datum: 15.10.2018

2018/219
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	20.11.2018	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	22.11.2018	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 245

Planbereich „Wohnen an der Emscher“

hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3

1. beschließt die Abgrenzung des Plangebiets im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss anzupassen.
2. bewertet den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 245, einschließlich Begründung und Umweltbericht positiv.
3. beauftragt die Verwaltung, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 245, Planbereich „Wohnen an der Emscher“ mit Begründung, Umweltbericht und vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszuarbeiten und zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in Castrop-Rauxel, im Ortsteil Habinghorst an der Grenze zum Ortsteil Henrichenburg.

Das Plangebiet wird von folgenden Straßen und topographischen Gegebenheiten begrenzt:

Im Norden: durch den Grünzug entlang der Emscher

Im Osten: durch den Friedhof Habinghorst und durch die Flächen des städtischen Betriebshofes

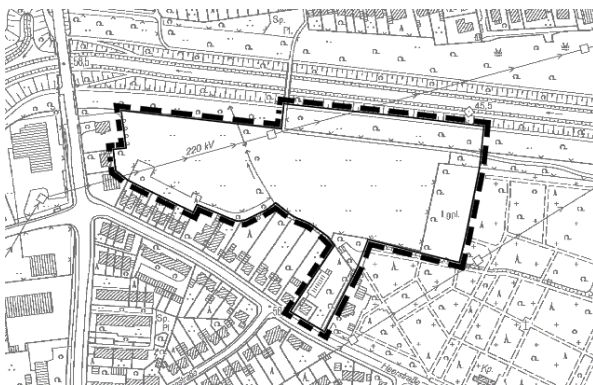
Im Süden: durch die Grundstücke der Bebauung entlang der Heerstraße und durch die Heerstraße

Im Westen: durch die Bebauung entlang der Wartburgstraße und durch die Wartburgstraße

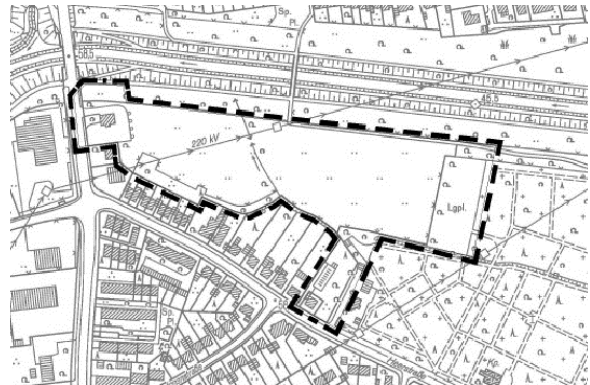
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3,8 ha und umfasst in der Gemarkung Habinghorst Flur 4 die Flurstücke 22 (tlw.), 55 und 56 und in Flur 5 die Flurstücke 11, 429 (tlw.), 433, 434, 435, 436, 628 (tlw.), 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 723, 726 und 727.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 245 im Nordosten geringfügig verkleinert und im Nordwesten, Osten und Südosten geringfügig erweitert.

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



Aufstellungsbeschluss



Offenlagebeschluss

2. Planungsanlass und -erfordernis

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um die ehemalige Erweiterungsfläche des angrenzenden Friedhofs Habinghorst.

In der Vergangenheit hatte sich gezeigt, dass die Friedhofserweiterung nicht mehr benötigt wird und die Bodenbeschaffenheit nicht für einen Friedhof geeignet ist. Daher wurde bereits im Jahr 1997 der Teil des Bebauungsplans Nr. 54, der eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünfläche Friedhof“ für den Bereich des Plangebietes festsetzte, in diesem Bereich aufgehoben. Derzeit liegen die Flächen des Plangebietes überwiegend brach. Ein Teilbereich wird von den Anliegern der Heerstraße als Gartenfläche genutzt. Die Pachtverträge für diese Gartenflächen wurden zum Jahresende gekündigt und die Flächen in die Gesamtplanung integriert.

Seit der Flächennutzungsplanneuaufstellung im Jahr 2012 ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet bietet insgesamt die Möglichkeit den Siedlungsraum an der Grenze

zwischen Habinghorst und Henrichenburg zu arrondieren und brachliegende Flächen einer Nutzung zuzuführen. Weiterhin wird der Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau Rechnung getragen, indem ansprechende Wohnbauflächen in der Nähe von Naherholungsflächen entlang der zu renaturierenden Emscher geschaffen werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich von Habinghorst, der eine entsprechende Infrastrukturausstattung vorhält, kann durch die Wohnbauentwicklung zudem vorhandene Infrastruktur genutzt und gestärkt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs ist beabsichtigt, eine aufgelockerte Wohnbebauung bestehend aus Einfamilienhäusern, in Form von Doppel- und Einzelhäusern zu entwickeln. An der Wartburgstraße soll zusätzlich ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Die Siedlung soll durchgrünt werden und den Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht werden.

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht im Eingangsbereich der Siedlung an der Wartburgstraße eine zwei- bis maximal dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung zur Markierung der Eingangssituation vor. Die Grundrisse der Wohnungen entlang der Wartburgstraße sollen so gestaltet werden, dass Aufenthalts- und Schlafräume auf der lärmabgewandten (östlichen) Seite untergebracht werden. Nördlich des Geschosswohnungsbaus befindet sich eine Grünfläche, die zur Klarstellung in den Geltungsbereich mit einbezogen wurde und als Grünfläche erhalten bleiben soll. Dieser Bereich liegt innerhalb des Grünzuges Emscher.

Östlich des Geschosswohnungsbaus ist der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern im Übergang zu dem Grünzug entlang der Emscher vorgesehen. Durch die Orientierung der freistehenden Häuser zu dem Grünzug entsteht eine soziale Kontrolle im Bereich des vorgelagerten Grünzuges. Die Bebauung an der Grenze zu dem Grünzug Emscher wird bewusst aufgelockert gestaltet.

Im weiteren Verlauf der geplanten Erschließungsstraße erfolgt die weitere Anbindung der geplanten Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser über eine Ringerschließung. Von der Ringerschließung aus erfolgen jeweils zwei Fußweganbindungen nach Norden in Richtung Emscher Grünzug und nach Süden in Richtung Friedhof bzw. Heerstraße.

In dem 25 m breiten Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung soll eine Grünfläche entwickelt werden. Diese soll als Ausgleichsfläche dienen und teilweise für die Errichtung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens bzw. eine Versickerungsmulde für Regenwasser verwendet werden. Gleichzeitig dient sie als Freifläche für die Bewohner und als grüne Verbindung zur Emscher. Die geplanten Wohnhäuser werden so konzipiert, dass sie beidseitig der Planstraße, platziert werden können, so dass eine wirtschaftliche Erschließung und ein nachbarschaftlicher Zusammenhalt erreicht werden kann. Aufgrund der überwiegenden Ausrichtung der Häuser nach Süden (entweder über die Front oder die Gartenfassade) wird zudem die Nutzung passiver Sonnenenergienutzung ermöglicht. Die Nutzung von Sonnenenergie über Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist darüber hinaus bei allen konzipierten Häusern prinzipiell möglich.

Ein Teil des 25 m breiten Schutzstreifens, auf der Südseite der Hochspannungsleitung, wird als Gartenfläche den anliegend projektierten Häusern zur Verfügung gestellt. Insgesamt ragen die Gärten dieser Grundstücke 7 m in den Schutzstreifen hinein. Die äußersten 2 m dieses Streifens sollen mit Hecken und Sträuchern, die der Einfriedung des Grundstücks und ggf. der Anpassung von Höhenunterschieden dienen, bepflanzt werden. Somit verbleibt jeweils eine 5 m tiefe Gartenfläche innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung, die jedoch außerhalb des entsprechend dem Abstandserlass NRW geforderten Schutzstreifen von 20 m liegt. Die Auswirkungen der Hochspannungsleitung auf das Schutzgut Mensch wurden im Umweltbericht genauer untersucht.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches sollen Lagerflächen des städtischen Betriebshofes mit einbezogen werden. Hier kann ein Einfamilienhaus oder Doppelhaus im Anschluss an die Siedlung entstehen. Des Weiteren werden Flächen des Betriebshofes für die Anbindung eines Rad- und Fußweges an die Heerstraße benötigt. Hier ist noch ungeklärt, wie und mit welchen Kosten dazu eine Anpassung des Betriebshofs erfolgt.

Ein privates Grundstück an der Heerstraße (Flurstück 726 und 727) wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, da an dieser Stelle die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Gewächshauses aufgehoben werden soll. Der damalige Bebauungsplan sichert hier die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei. Da diese aufgegeben ist, soll auch für dieses Grundstück die im Straßenzug typische Bebauungsstruktur entlang der Straße ohne Hinterlandbebauung festgesetzt werden, um dieses Grundstück an die Genehmigungsmöglichkeiten der Nachbargrundstücke anzupassen. Eine solitäre Hinterlandbebauung wird städtebaulich negativ bewerte. Der Antrag auf Errichtung von sieben Reihenhäusern wurde daher zurückgestellt.

Insgesamt werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 70 Wohneinheiten im Einfamilienhausbereich und Geschosswohnungsbau geschaffen. So wird ein Beitrag dazu geleistet, bauwillige Bevölkerungsgruppen in der Stadt Castrop-Rauxel zu halten und die Abwanderung in die Nachbarstädte zu vermeiden.

Der für die neuen Wohneinheiten notwendige Spielplatz wird in dem Bereich des bestehenden Spielplatzes nördlich der Emscher nachgewiesen. Hierzu soll der bestehende Spielplatz aufgewertet und die Brücke saniert werden (siehe 6. Kosten).

In Anlehnung an die bestehenden Nutzungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes sowie aufgrund der möglichen verträglichen Nutzungen und der durch die Planung verfolgten städtebaulichen Ziele ist es vorgesehen, die Flächen des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers im Bereich des Plangebietes wurde ein Konzept entwickelt, das sowohl die Versickerung als auch die Ableitung in ein unterirdisches Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Einleitung in die Emscher vorsieht. Hierdurch wird den Anforderungen an eine ökologisch sinnvolle Regenwasserentwässerung und den gestalterischen Ansprüchen an eine Grünfläche Rechnung getragen.

4. Anforderungen nach Beschluss vom 10.05.2016

Im Beschluss des UA bzw. B3 vom 10.05.2016 bzw. 12.05.2016 wurde folgender Auftrag für das Planverfahren gegeben:

Desweiteren beschließt der Betriebsausschuss 3 den Bebauungsplan Nr. 245, Planbereich „Wohnen an der Emscher“ aufzustellen. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 245 sind ökologische Grundsätze zu berücksichtigen. Dazu gehören die Einrichtung eines Blockheizkraftwerkes, energetisch günstige Baustrukturen (z. B. Südausrichtung und Pultdach), Regenwasserbewirtschaftung und Verwendung durchlässigen Versiegelungsmaterials.

Im vorliegenden Entwurf umgesetzt sind

- Städtebaulicher Vertrag wurde am 15.10.2018 geschlossen
- Möglichkeit der Südausrichtung: Die Baufelder sind auf eine durchgehende Südausrichtung ausgelegt und gestatten gut nutzbare Dachformen (Freie Wahl der Dachform; auch Pultdach)
- Ableitung des Niederschlagswassers eines Teilbereiches in oberflächennahen Rinnen zu einem Versickerungsbecken
- Es steht jedem Nutzer frei, sein Regenwasser zu sammeln und zu nutzen. Eine entsprechende Festsetzung ist nicht angemessen und zulässig
- Die Verwendung durchlässigen Versiegelungsmaterials wird als Hinweis empfohlen

Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der überwiegend eine Bebauung mit Einfamilienhäusern für Einzelbauherren vorsieht. Dementsprechend sollen einzelne Bauherren die Möglichkeit haben, ihr eigenes Energiekonzept umzusetzen. Hierzu kann z.B. die Nutzung von Geothermie und/oder Solarenergie gehören, die stark nachgefragt werden.

Nicht umgesetzt ist nach Prüfung und intensiver Erörterung mit dem Investor die Überlegung ein Nahwärmenetz zur Heizenergieversorgung vorzusehen. Der Bau von Blockheizkraftwerken soll grundsätzlich ermöglicht werden. Es gilt die Regelung des § 14 Abs. 2 BauNVO, wonach Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig sind. Da ein konkreter Standort zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant ist, wird keine gesonderte Festsetzung getroffen.

In der Abwägung der Belange wird hier der individuellen Gestaltungsfreiheit der Bauherren ein höherer Stellenwert eingeräumt als der Uniformität der Wärmeversorgung. Ökologisch muss das kein Nachteil sein, da die EnEV ohnehin vorschreibt, einen Teil der Energie regenerativ zu erzeugen.

5. Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 245 wurde vom Betriebsausschuss 3 am 12.05.2016 gefasst.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 03.04.2018 bis 20.04.2018.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde in der Zeit vom 03.04.2018 bis 04.05.2018 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen betreffen vor allem die Themen

- Bauen in der Nachbarschaft von Hochspannungstrassen,
- Flora und Fauna,
- Spielplatz unter Stromleitung,
- Überplanung der Pachtgrundstücke,
- Verkehr,
- Entsorgung,
- Eingriff in Natur und Landschaft.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs im Ortsteil Henrichenburg. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245 werden die im Plangebiet überwiegend brachliegenden Flächen baulich entwickelt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 70 zusätzlichen Gebäuden geschaffen. Aus den Bauflächen sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die Umgebung bzw. deren Bewohner zu erwarten, da innerhalb des Plangebiets nur Nutzungen entstehen, die in dem festgesetzten WA-Gebiet zulässig sind. Durch die hinzukommenden Nutzungen wird außerdem ein relativ geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens begründet. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehr zu erwarten.

Die bauliche Entwicklung bringt eine zusätzliche Flächenversiegelung mit sich und erfordert eine teilweise Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die sich aufgrund des Bebauungsplanes ergeben können, prognostiziert und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen kommt zu dem Ergebnis, dass:

- Für das **Schutzgut Mensch** vor dem Hintergrund der prognostizierten Verkehrs- bzw. Gewerbelärmbeeinträchtigung im Plangebiet, zum Schutz vor gesundheitsschädlichen Einflüssen, Schallschutzmaßnahmen zu treffen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind;
- durch die Inanspruchnahme überwiegend extensiver Grünlandbrachflächen im Plangebiet grundsätzlich Lebensräume für das **Schutzgut Tiere** verloren gehen. Beeinträchtigend für das vorgefundene Artenspektrum ist der Verlust der kleinräumigen, vielfältigen Landschaftsstrukturen im Plangebiet, wie z.B. extensiv genutzte Wiesen, Säume und verschiedene z.T. kompakte Gehölzelemente. Im Zuge einer für das Plangebiet durchgeführten Artenschutzprüfung wurden vorhandene Daten ausgewertet und örtliche Untersuchungen durchgeführt, um festzustellen, ob das Vorhaben gegen die gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz verstößt. Untersucht wurden Brutvogel- und Fledermausvorkommen sowie Amphibien. Insgesamt konnten 35 Brutvogelarten, fünf Fledermausarten und ein Amphibium bei örtlichen Kartierungen nachgewiesen werden. Zur Risikominimierung und Vermeidung von Verbotstatbeständen werden im Artenschutzbeitrag verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen. Dazu gehören u.a. eine den Lebenszyklen angepasste Bauzeitenregelung und eine fachkundige Begleitung der Rodungs- und Abbrucharbeiten. Aufgrund der beschriebenen Untersuchungsergebnisse und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch das Vorhaben nicht erfüllt werden.
- Hinsichtlich des **Schutzgutes Pflanzen** erfährt das Plangebiet mit Durchführung der Planung einen deutlichen Verlust von ökologisch hochwertigen Vegetationsstrukturen und eine Verringerung der biologischen Vielfalt. Betroffen hiervon sind u.a. kompakte Gehölzbestände sowie extensive Grünlandbrachflächen. Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 245 wird in der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung ein plangebietsinterner Ausgleich von ca. 35 % ermittelt. Dies stellt eine erhebliche und damit ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung dar. In der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung („Recklinghäuser Modell“) verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt ca. -80.000 Biotopwertpunkten, welches über eine externe Kompensationsmaßnahme (Ökokonto) ausgeglichen werden muss.
- aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den damit planungsrechtlich ermöglichten Eingriffen in überwiegend schützenswerte, naturnahe Böden sowie einer potenziellen Neuversiegelung von bis zu ca. 1,9 ha Fläche, abwägungserhebliche Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden / Fläche** resultieren.
- die Versickerung bzw. die nachgeschaltete Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers sich mindernd auf die Eingriffsintensität auf das **Schutzgut Wasser** auswirkt, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.
- Für das **Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter** ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

7. Kosten

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans Sach- und Personalkosten für die Mitwirkung beim Planverfahren.

Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans, die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten sowie alle anderen sich im Verfahren als notwendig erweisenden Untersuchungen übernimmt der Investor. Zudem beteiligt er sich an den Kosten zur Ertüchtigung des nördlich des Geltungsbereiches liegenden Kinderspielplatzes. Zur Kostenbeteiligung für den Spielplatz wurde eine Geldzahlung in Höhe von 30.000 EUR vereinbart. Ein städtebaulicher Vertrag wurde mit dem Vorhabenträger bereits geschlossen, die weitere Detailregelungen sowie die Absicherung der Höhe der abgestimmten Kosten erfolgt im Rahmen eines Erschließungsvertrages, der vor Satzungsbeschluss zu schließen ist.

Des Weiteren entstehen der Stadt Kosten für die Sanierung der Fußgängerbrücke über die Emsher, die als Anbindung des Spielplatzes benötigt wird. Die Finanzmittel (98.500 EUR) sind vom

Bereich 67 für das Jahr 2019 bereits eingestellt. Zudem fallen jährlich ca. 2.500 EUR Pflegekosten für die öffentlichen Grünflächen an. Weiterhin fallen investive Kosten für die Fuß- und Radwegeverbindung von der Heerstraße ins neue Wohngebiet sowie ggf. anteilige Kosten für den Bau des Erschließungsstichs zu dem städtischen Baugrundstück an. Dazu kommen Kosten für die Veränderung des städtischen Betriebshofs. Dem gegenüber stehen Einnahmen aus dem Verkauf einzelner städtischer Grundstücke im Plangebiet.

8. Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den Offenlagebeschluss werden der Entwurf des Bebauungsplans mitsamt seiner Begründung, dem Umweltbericht sowie den verwendeten Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat zu jedermanns Einsicht ausgelegt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die eingehenden Stellungnahmen werden geprüft und ausgewertet. Sollten sich daraus keine wesentlichen Änderungen an Bebauungsplanentwurf, Begründung und Umweltbericht oder neue Hinweise auf umweltrelevante Informationen ergeben, kann in einem nächsten Schritt der Bebauungsplan nach § 10 BauGB durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen werden.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Entwurf Bebauungsplan

Anlage 2a: Städtebauliches Konzept

Anlage 3: Entwurf Begründung mit Umweltbericht

Anlage 4: Verkehrsgutachten

Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 6: Orientierende Messung der elektrischen und magnetischen Wechselfelder

Anlage 7: Baugrundgutachten

Anlage 8: Abschluss-Bericht zu den neuen Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit

Anlage 9: Bodengutachten

Anlage 10: Artenschutzbeitrag

Anlage 11: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Anlage 12: Gutachten zur Versickerungsfähigkeit

Anlage 13: Baugrunduntersuchung 2011

Hinweis: Die Anlagen 4 bis 13 sind über das Ratsinformationssystem abrufbar.

Mitzeichnung

01/12	67	EUV
		gez. Werner