



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26/245
Datum: 24.08.2018

2018/164
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	20.09.2018	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 245
Planbereich „Wohnen an der Emscher“
hier: Sachstand

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

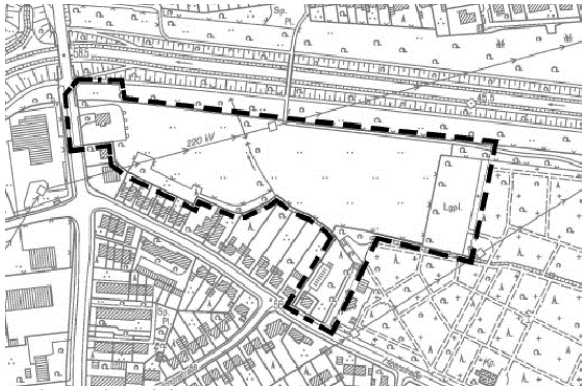
Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Sachstand zum Planverfahren „Wohnen an der Emscher“ zur Kenntnis.

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Geltungsbereich/ Ziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Castrop-Rauxel, im Ortsteil Habinghorst an der Grenze zum Ortsteil Henrichenburg zwischen Emscher und der Heerstraße. Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um die ehemalige Erweiterungsfläche des angrenzenden Friedhofs Habinghorst.



Geltungsbereich BP Nr. 245

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich angepasst und um Flächen entlang der Wartburgstraße erweitert. Der Beschluss zur Anpassung des Geltungsbereichs soll zusammen mit dem Offenlagebeschluss gefasst werden.

Es ist beabsichtigt im Plangebiet Wohnbebauung bestehend aus Einfamilienhäusern, Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus zu entwickeln (siehe Anlage).

Verfahren

Derzeit wird durch den Bereich 61 das Bebauungsplanverfahren Nr. 245 „Wohnen an der Emscher“ geführt. Begleitet wird das Planverfahren von einem städtebaulichen Vertrag, der die Übernahme der Planungskosten durch den Investor regelt, sowie einem Erschließungsvertrag, der Art und Bau der Erschließungsanlagen festlegt.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 245 wurde vom Betriebsausschuss 3 am 12.05.2016 gefasst. Aufgrund eines Investorenwechsels fand ab Ende 2017/ Anfang 2018 wieder eine intensivere Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens statt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu einem ersten Plankonzept 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.

Es ist vorgesehen den Offenlagebeschluss zu fassen, sobald die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren endgültig abgestimmt vorliegen.

Planungsstand

Die meisten Gutachten sind bereits erarbeitet bzw. liegen im Entwurfsstadium vor, u.a.:

- Baugrunduntersuchung (*Ahlenberg Ingenieure*)
- Verkehrsgutachten (*Planersocietät*)
- Artenschutzbeitrag (*Jungesblut*)
- Schalltechnische Untersuchung (*Peutz Consult*)
- Orientierende Messung der elektrischen und magnetischen Wechselfelder im Bereich der Hochspannungsleitung (*Ohlenforst*)

Zurzeit wird noch ein Bodengutachten (inkl. Versickerung) erstellt.

Ein Sachstandsbericht zum aktuellen Plankonzept wird im Rahmen der Sitzung durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro vorgetragen.

Baustruktur

Das neue Baugebiet wird durch eine Stichstraße von der Wartburgstraße aus erschlossen. Diese bildet im rückwärtigen Teil einen Ring mit mehreren kurzen Stichen zur Erschließung weiterer Flächen.

Mit dem Umland wird die Fläche gut durch mehrere Fuß- und Radwege zur Emscher, zur Heerstraße und zum Friedhof vernetzt.

In Verbindung mit der Wegeführung zur Heerstraße wird auch ein städtebauliches Relikt beseitigt: Der Bebauungsplan Nr. 54 von 1973 hat für die frühere Gärtnereifläche eine besonderes hohe Bautiefe festgesetzt. Nach endgültiger Aufgabe der Gärtnerei wird für das Grundstück die überbaubare Fläche entsprechend der benachbarten Wohnbebauung neu festgesetzt, um Spannungen zu vermeiden.

Unter der Höchstspannungsleitung sind öffentlich zugängliche Grünflächen mit ökologischen Ausgleichmaßnahmen und die Regenwasserrückhalteanlagen.

Pachtfläche

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Flächen in Anspruch genommen, die bislang an Anlieger der Heerstraße verpachtet waren und als Gartenerweiterung genutzt wurden. Die Pachtverträge wurden zum Jahresende durch den Eigentümer und Vorhabenträger gekündigt.

Die Pachtflächen/ Gartenerweiterungen werden zukünftig Teil der zu entwickelnden Baugrundstücke bzw. liegen innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Spielplatz

Im Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung war innerhalb der südlichen öffentlichen Grünfläche ein Spielplatz geplant. Dieser Standort wird nach gutachterlichen Hinweisen aufgrund der Lage unterhalb der Höchstspannungsleitung nicht mehr weiter verfolgt.

Der nächst gelegene Spielplatz befindet sich nördlich des Plangebiets auf der anderen Emscherseite. Dieser Spielplatz könnte ggf. zukünftig auch für die Kinder aus dem Plangebiet dienen.

Die Anbindung bzw. Erreichbarkeit des Spielplatzes ist zu prüfen, da der direkte Weg über eine sanierungsbedürftige Fußgängerbrücke führt.

Entwässerung

Noch abschließend zu klären ist der Punkt der Entwässerung des Plangebietes da sich derzeit das Bodengutachten noch in Bearbeitung befindet. Abhängig von der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird derzeit eine Variante favorisiert, in der ein unterirdischer Retentionsraum mit einer oberirdischen Versickerungsanlage (Mulden) gekoppelt wird.

Die Einleitung in ein offenes Regenrückhaltebecken wird städtebaulich als unerwünscht bewertet, da es wegen seiner Wassertiefe eingezäunt werden müsste. Zudem würde es aufgrund notwendiger Betriebswege fast die gesamte nördlich gelegene Grünfläche in Anspruch nehmen.

In der derzeit favorisierten Variante soll das anfallende Regenwasser für den westlichen Teil des Planbereichs über offene Wasserführung zu den Versickerungsflächen geführt werden. Für den östlichen Bereich ist vorgesehen, die Entwässerung von Wohngebäuden und Straße in einem Kanal (Trennsystem) bis zum Retentionsraum zu führen.

Die Umsetzung der Variante wird derzeit geprüft.

Anlage 1

Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 245 „Wohnen an der Emscher“