



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61.26.234
Datum: 16.08.2019

2019/207
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	17.09.2019	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	19.09.2019	
Rat der Stadt	26.09.2019	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 234
Planbereich "Am Wetterschacht",
(vormals Planbereich "Schacht V – Briloner Straße")
hier:

- a) Umbenennung des Bebauungsplanes
- b) Entscheidung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 3 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt,

- a) den Bebauungsplan Nr. 234 "Schacht V - Briloner Straße" umzubenennen in Bebauungsplan Nr. 234 "Am Wetterschacht".

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

Der Rat beschließt,

- b) die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlage 3) angegeben ist.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 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
Erster Beigeordneter

Sachverhalt

1. Verfahrensstand

Das Verfahren steht kurz vor dem Abschluss. Da die Beteiligungsverfahren abgeschlossen sind, kann nun über die Anregungen entschieden werden (Abwägung).

Parallel sind letzte Details der Ausgestaltung der Zufahrt zur Pallasstraße zu klären, die in den Erschließungsvertrag einfließen. Die Planzeichnung ist davon nicht berührt. Im Anschluss wird die Satzung dem Rat zum Beschluss vorgelegt.

2. Umbenennung des Bebauungsplanes

Die Bezeichnung des Bebauungsplanes soll einen der zukünftigen Straßennamen aufnehmen und die Umbenennung in "Am Wetterschacht" erfolgen, damit die Verbindung zwischen dem Bebauungsplan und dem neuen Wohngebiet auf Dauer leicht ersichtlich ist.

3. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 234 liegt im Ortsteil Rauxel im Bereich nördlich der Pallasstraße. Er umfasst die Fläche der ehemaligen Schachtanlage Erin 5 an der Grutholzstraße sowie Teile der südlich und westlich befindlichen landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Nordosten durch eine Ackerfläche sowie die Wohnbebauung Briloner Straße 36-60,
- im Westen durch die Wohnbebauung Luisenstraße 22-34,
- im Süden durch die Pallasstraße und
- im Osten durch das Grundstück des Lebensmittelmarktes Grutholzstraße 21.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 664, 657 und 658 in der Gemarkung Rauxel, Flur 19. Das Plangebiet ist ca. 3,1 ha groß.

Die Plangebietsabgrenzung kann der Anlage 1, der genaue Geltungsbereich kann der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans (Anlage 4) entnommen werden.

4. Planungsanlass und -erfordernis

Zur Arrondierung des bestehenden Siedlungszusammenhangs und in unmittelbarer Nachbarschaft des Lebensmittelmarktes an der Grutholzstraße soll im Plangebiet ein Wohngebiet entwickelt werden. Dies entspricht den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die RAG Montan Immobilien GmbH als Eigentümerin der Flächen beabsichtigt, eine entsprechende Entwicklung zu realisieren.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4c, Plangebiet "Pallasstraße / Emscherschnellweg" (Anlage 21). Dieser sieht für den Bereich der ehemaligen Schachtanlage eine zum Bergbau gehörende Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung vor. Die pauschalen Schutzvorkehrungen sind ineffektiv und fachlich inzwischen überholt. Die südlich und westlich angrenzende aktuell noch landwirtschaftlich genutzte Fläche ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 4c, der für diesen Bereich ein

reines Wohngebiet mit bis zu fünfgeschossiger Mehrfamilienhausbebauung vorsieht. Die Wohnbebauung wurde nie realisiert.

Die Festsetzungen aus dem Ende der 1970er Jahre widersprechen den aktuellen Zielvorstellungen der Stadt und sind auch vor dem Hintergrund einer tatsächlichen Entwicklung der Flächen nicht mehr zeitgemäß. Aus diesem Grund wurde für die Gesamtfläche ein städtebauliches Konzept für eine wohnbauliche Nutzung mit ergänzenden öffentlichen Einrichtungen entwickelt (Anlage 8).

Die Nutzung des Grundstücks dient einer städtebaulich erstrebenswerten inneren Ergänzung des Siedlungsraums. Durch diese Förderung der Innenentwicklung wird benötigter Wohnraum im Innenbereich der Stadt Castrop-Rauxel geschaffen und die Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungskontextes vermieden. Der Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Castrop-Rauxel räumt der Entwicklung neuer Baugebiete in integrierten Lagen Vorrang vor der Entwicklung neuer Baugebiete im Außenbereich ein. Der Flächennutzungsplan stellt dementsprechend auf der oben genannten Fläche zur Deckung des Bedarfs eine "Wohnbaufläche (W)" dar.

Um eine bedarfsorientierte, der zentralen Lage entsprechende Neubebauung und eine Aufwertung des gesamten Quartiers zu erzielen, ist die Erneuerung des Planungsrechts und somit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

5. Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 234 wird das Ziel verfolgt, den Bereich städtebaulich neu zu definieren und ein hochwertiges, den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen entsprechendes Wohnquartier zu entwickeln. Dabei ist ein von verschiedenen Haustypen geprägtes Baugebiet mit Wohnnutzungen sowie sonstigen in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen vorgesehen. Das Konzept sieht Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhaushausgruppen in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise vor. Im Nordosten und entlang der Pallasstraße entwickelt die Planung Geschosswohnungsbau in bis zu dreigeschossiger Bauweise. Aufgrund seiner räumlichen Lage im Stadtgebiet und derzeit vorhandenen lokalen Bedarfen soll das Plangebiet einen Standort für eine Kindertagesstätte und einen Standort der Freiwilligen Feuerwehr aufnehmen.

Das Areal wird aus östlicher Richtung über den Anschluss an die Briloner Straße erschlossen, die Hauptzufahrt erfolgt aus südlicher Richtung über die Pallasstraße. Die Zufahrt für die geplante Feuerwehr erfolgt an der neuen Erschließungsstraße zum Wohngebiet, die auf die Pallasstraße mündet. Der Anschluss an die Pallasstraße bedingt einen Knotenpunktausbau mit Linksabbiegespur ins Plangebiet. Damit die Feuerwehr im Einsatzfall gesichert auf die Pallasstraße ausfahren kann, erhält der Knotenpunkt eine Signalisierung, die im Alarmfall geschaltet werden kann.

Die interne Erschließung ist mittels einer Ringstraße und zwei davon abzweigenden kurzen Stichen geplant. Die Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich in Form einer Mischverkehrsfläche ausgebaut. Durch Baumpflanzungen wird der Straßenraum gegliedert.

Öffentliche Besucherparkplätze sind entlang des Haupteerschließungsringes vorgesehen. Zur Unterbringung der Stellplätze der Geschosswohnungsbauten sind mehrere oberirdische Stellplatzanlagen geplant, möglich ist auch die Anlage von entsprechenden Tiefgaragen.

Beachtet wurde beim städtebaulichen Konzept, einen ausreichend großen Abstand zum östlich angrenzenden Lebensmittelmarkt einzuhalten, damit die Neubebauung nicht im

Einflussbereich des Liefer- und Parkplatzlärms liegt. Als Ergebnis aus einem Schallschutzgutachten ist entlang der Grundstücksgrenze zwischen Lebensmittelmarkt und Kindertagesstätte eine Schallschutzwand vorgesehen. Zudem hält das Konzept den Schachtschutzbereich des Schachtes Erin 5 von Bebauung frei. In diesem Bereich ist eine Stellplatzanlage geplant. Für eine etwaige Ergänzung der Siedlung ist eine Anbindung an die nördlich angrenzende Ackerfläche gewährleistet.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers wurde ein Konzept entwickelt, das - mangels der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet und mangels in der Nähe liegender, für die Einleitung von Niederschlagswasser geeigneter Gewässer - die Zuführung in das Kanalnetz vorsieht. Da das umliegende Kanalnetz an einigen Stellen beim 20-jährigen Niederschlagsereignis überlastet ist, ist ein Trennsystem mit zentraler Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet in Form eines Staukanals vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus die Ausführung der Garagen mit Gründächern vor.

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. 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.

Zum Schutz vor Schalleinwirkungen durch den Straßenverkehr (Autobahn A 42 und Pallasstraße) werden bei der baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Ausführung richtet sich nach der durch ein Schallgutachten ermittelten Lage in entsprechenden Lärmpegelbereichen.

Die Nutzung der Flächen im Geltungsbereich dient insgesamt einer städtebaulich erstrebenswerten Nachverdichtung und Arrondierung des Siedlungsraums. Durch eine entsprechende Förderung der Innenentwicklung wird benötigter Wohnraum im Innenbereich der Stadt geschaffen und die Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs vermieden.

Die Planung ersetzt für ihren Geltungsbereich komplett die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4c, Plangebiet "Pallasstraße - Emscherschnellweg" von 1977.

6. Auswirkungen der Planung

Das ca. 3,1 ha große Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs im Ortsteil Rauxel. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 135 Wohneinheiten sowie für eine Kindertagesstätte und für einen Standort der freiwilligen Feuerwehr geschaffen.

Aus den Bauflächen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Umgebung bzw. deren Bewohner zu erwarten, da innerhalb des Plangebiets - mit Ausnahme des Feuerwehrstandortes - nur Nutzungen entstehen, die in dem festgesetzten WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) 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 Straßen im Plangebiet sowie die Anschlusspunkte an das bestehende Straßennetz werden entsprechend ausgebaut.

Die Auswirkungen des Standortes für die freiwillige Feuerwehr wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens und einer Verkehrsuntersuchung betrachtet. Die Ergebnisse führen zu entsprechenden Maßnahmen in der Ausführungsplanung (Alarm-Signalisierung des Anschlusspunktes zur Pallasstraße), um die möglichen Auswirkungen auf das gebotene Maß zu begrenzen.

Die bauliche Entwicklung des Plangebietes bringt eine zusätzliche Flächenversiegelung mit sich. Die Fläche des Altstandortes Zeche Erin, Schacht V, ist im Vorfeld der Entwicklung altlastentechnisch behandelt und entsprechend aufbereitet worden. Die Sanierung des Altstandortes führt zu einer Gefahrenabwehr in Bezug auf schädliche Stoffe im Boden. Die erforderliche Beseitigung des Baumbestandes auf dieser Fläche wurde im Rahmen einer Waldumwandlungsgenehmigung durch Anpflanzung an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG kommt zum Ergebnis, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Es ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 17.321,4 Punkten. Die erforderliche Kompensation wird über das „Öko-Konto Lippeaue“ in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Recklinghausen erbracht.

Im Zuge einer für das Plangebiet durchgeführten Artenschutzprüfung wurden vorhandene Daten ausgewertet und örtliche Untersuchungen durchgeführt, um festzustellen, wie das Vorhaben mit den gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz in Einklang gebracht werden kann.

Grundlage für die Beurteilung sind die Angaben des Fachinformationssystems des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz). Landesanstalt für Natur, Umwelt. Danach wurden Arten der folgenden Tiergruppen untersucht:

- Säugetiere
- Vögel
- Amphibien

Zur Risikominimierung und Vermeidung von Verbotstatbeständen wird im Artenschutzbeitrag eine ökologische Begleitung im Rahmen der Bauarbeiten und der Baustellenplanung, um weitere Abläufe zu optimieren (Bauzeitenregelungen), vorgeschlagen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind Fällarbeiten auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken.

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.

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 Betrachtung umfasst sowohl die Auswirkungen der Baumaßnahmen (Sanierung, Baureifmachung, Erschließung, Hochbaumaßnahmen) als auch die Auswirkungen in der Betriebsphase. Im Einzelnen untersucht der Umweltbericht folgende Schutzgüter und deren Wechselwirkungen:

- Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
- Fläche

- Boden
- Wasser
- Klima, Luft
- Landschaft
- Mensch, Gesundheit, Bevölkerung
- Denkmäler, Kultur- und Sachgüter
- Risiken durch Unfälle und Katastrophen

Der Umweltbericht kommt zum zusammenfassenden Ergebnis, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes unter Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung und zur Kompensation keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erfolgen werden.

7. Bisheriges Verfahren

Der Bebauungsplan dient vorrangig der Nutzung einer Fläche für wohnbauliche Zwecke. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, ist das Planverfahren im Jahre 2014 als beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB begonnen worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2014 im Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr) gefasst. Die erste Erweiterung des Geltungsbereiches erfolgte am 19.03.2015 im Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport).

Da sich im Laufe des Planverfahrens abzeichnete, dass Teilbereiche des Plangebietes von Verkehrs- und Gewerbelärm betroffen sein könnten und die Errichtung des angrenzenden Nahversorgungsstandortes als einem im Einzelfall potentiell allgemein vorprüfungspflichtigen Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in engem zeitlichen Zusammenhang stand, wurde für den Fall, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nicht mehr erfüllt sind, aus Gründen der Rechtssicherheit auf ein „Vollverfahren“ umgestellt.

Da aufgrund hinzugetretener Standortanforderungen sowie weiterer Grundstücksverfügbarkeiten zusätzlich noch ein vollständiger baulicher Lückenschluss an der Pallasstraße zwischen Grutholzstraße und Luisenstraße erreicht werden konnte, beschloss der Betriebsausschuss 3 am 19.04.2018 eine erneute Erweiterung des Geltungsbereiches. Die in der Zeit vom 17. bis zum 31. Juli 2017 durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bereits ausdrücklich auf Grundlage des erweiterten Geltungsbereiches.

Gleichzeitig fasste der Betriebsausschuss 3 am 19.04.2018 den Offenlagebeschluss. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 17. Dezember 2018 bis einschließlich 1. Februar 2019 statt. Parallel erfolgte die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Jetzt ist der Abwägungsbeschluss vorgesehen. Zum Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan als Satzung zu beschließen sein. Die Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss wird in einer der kommenden Sitzungen vorgelegt.

8. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichen Auslegung des Planes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Anlage 2 listet alle an der Planung beteiligten Träger öffentlicher Belange und hausinternen Bereiche auf. Die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 3 aufgeführt. Neben Fragen zur technischen Infrastruktur wurden auch weitergehende Inhalte der Planung thematisiert. Folgende Stellen haben abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

Bereich 30, Rechtsamt
Bereich 32, Ordnungsamt - Verkehrsabteilung
Bereich 37, Feuerwehr
Bereich 37, Feuerwehr - Kampfmittel
Bereich 61-3, Bauordnung
Bereich 67, Stadtgrün und Friedhofswesen
EUV
Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ruhr
Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie
Emschergenossenschaft
Kreis Recklinghausen - Untere Bodenschutzbehörde
Kreis Recklinghausen - Untere Naturschutzbehörde
Kreis Recklinghausen - Untere Wasserbehörde
Kreis Recklinghausen - Untere Immissionsschutzbehörde
Kreis Recklinghausen - Vestischer Gesundheitsdienst
Straßenbahnen Herne - Castrop-Rauxel GmbH
Deutsche Telekom Technik GmbH
Gelsenwasser AG
Unitymedia NRW GmbH, Kassel
Unitymedia NRW GmbH, Köln
PLEdoc GmbH
Westnetz GmbH

9. Kosten

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen Sach- und Personalkosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die Durchführung des Planverfahrens sowie für die Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages. Im Gegenzug vereinnahmt die Stadt Gebühren für den städtebaulichen Vertrag.

Die Ruhrkohle AG wird sich im Rahmen eines Erschließungsvertrages zur Übernahme der Kosten für den Ausbau der Erschließung (Straße und Kanal) verpflichten. Die Erschließungsflächen sind nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt zu übertragen.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze
- Anlage 2: Liste der beteiligten Bereiche der Stadt Castrop-Rauxel sowie der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Bereiche der Stadt Castrop-Rauxel sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4: Bebauungsplan, gesamt (mit der neuen Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 234, Planbereich "Am Wetterschacht")

- Anlage 5: Bebauungsplan, DIN A 4-Seiten (mit der neuen Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 234, Planbereich "Am Wetterschacht")
- Anlage 6: Begründung Teil 1 (in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung)
- Anlage 7: Begründung Teil 2 - Umweltbericht (in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung)
- Anlage 8: Städtebaulicher Entwurf
- Anlage 9: Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 10: Artenschutzrechtliche Prüfung, Ergänzung
- Anlage 11: Fachbeitrag 'Ausweisung im Schachtbereich'
- Anlage 12: Fachbeitrag 'Ausgasung im Schachtbereich'
- Anlage 13: Fachbeitrag 'Standicherheit im Schachtbereich'
- Anlage 14: Bodenmanagementkonzept
- Anlage 15: Fachbeitrag 'Bodensenkungen'
- Anlage 16: Verkehrsgutachten zum Discounter
- Anlage 17: Verkehrsgutachten für das Plangebiet
- Anlage 18: Erläuterungsbericht zur Erschließung
- Anlage 19: Schallgutachten für ein Geschäftshaus
- Anlage 20: Schallgutachten für das Plangebiet
- Anlage 21: Bebauungsplan Nr. 4c "Pallasstraße - Emscherschnellweg"

Hinweis: Die Anlagen 8 bis 21 sind nur über das Ratsinformationssystem abrufbar.