



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61.26.245H
Datum: 06.05.2020

2020/123
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	16.06.2020	13
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	18.06.2020	19
Rat der Stadt	25.06.2020	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 245H "Am Emscherufer"

hier:

- a) Aufstellungsbeschluss
- b) Offenlagebeschluss

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

- a) Der Rat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 245H "Am Emscherufer" aufzustellen.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.
- b) Der Rat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 245H "Am Emscherufer" einschließlich Begründung und Umweltbericht ausdrücklich zu und beauftragt die Verwaltung, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den Fachgutachten in noch abschließend ausgearbeiteter Fassung so-

wie mit den vorliegenden umweltbezogenen Informationen zur Einsicht für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und im Internet bereitzustellen.

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

K r a v a n j a
Bürgermeister

L e n o r t
Stadtbaurätin

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

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

Das Plangebiet wird von folgenden Straßen und Grundstücksgrenzen 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 bereits bebauten Wohngrundstücke 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 das Flurstück 22 (tlw.) und in Flur 5 die Flurstücke 11, 429 (tlw.), 433, 436, 628 (tlw.), 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 723, 726 und 727.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245H "Am Emscherufer" deckt sich fast vollständig mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245 "Wohnen an der Emscher". Der Bebauungsplan Nr. 245H überlagert den Bebauungsplan Nr. 245 mit einer Ausnahme. Für die im Bebauungsplan Nr. 245 im nördlichen Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzten Fläche besteht kein Planerfordernis, so dass diese nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 245H liegt.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der am 04.04.2019 beschlossene Bebauungsplan Nr. 245 "Wohnen an der Emscher" hat zu erheblichen öffentlichen Protesten geführt. Auch wurde eine Normenkontrollklage dagegen erhoben. Inhaltlich hat der Rat der Stadt Castrop-Rauxel am 30.04.2020 beschlossen, durch eine Anpassung der Planinhalte die Bürgerproteste aufzugreifen, sowie die im Klageverfahren bemerkten förmlichen Fehler zu beheben. Er hat die Verwaltung beauftragt, dafür die notwendigen Schritte einzuleiten.

Zur Heilung der Formfehler sowie zur inhaltlichen Veränderung des Bebauungsplans Nr. 245 wird hier die überlagernde Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 245H vorgeschlagen. Dieser wird mit Inkrafttreten den alten Plan überlagern und rechtlich ersetzen.

Es ist Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 245H soll dem Wohnbaulandbedarf Rechnung getragen werden. Das vorrangige städtebauliche Planungsziel ist die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland in gutem Wohnumfeld.

Seit der Flächennutzungsplanneuaufstellung im Jahr 2012 ist die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 245H 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. Die ehemals dort vorgesehene Erweiterung der benachbarten Friedhofsfläche wird nicht mehr benötigt.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre und der Veränderung der Haushaltsstruktur ist nach wie vor eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland in Castrop-Rauxel gegeben. Gleichzeitig gehen vorhandene Flächenreserven in ausgewiesenen und erschlossenen Baugebieten zur Neige. Ausdruck findet diese Entwicklung unter anderem in einer im Vergleich zu umliegenden Gemeinden drastischen Steigerung der Bodenpreise für Bauland im Einfamilienhausbereich (2015 bis 2019: + 42%).

Das im Strukturkonzept „Zukunftsprojekt Castrop-Rauxel“ aus dem Jahre 2014 als ein möglicher Entwicklungsstandort für Wohnbebauung aufgeführte Plangebiet an der Heerstraße bietet durch die räumliche Nähe zum zentralen Versorgungsbereich von Habinghorst, eine gute infrastrukturelle Voraussetzung. Gleichzeitig kann durch die Wohnbauentwicklung vorhandene Infrastruktur genutzt und gestärkt werden. Die unmittelbare Lage an der Emscher bietet kurze Wege zu wertvollen Freiraum- und Naherholungsgebieten.

Durch die Nutzung einer Fläche im bebauten Bereich können wertvolle Flächen im Außenbereich geschützt werden. Somit wird dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. In Abstimmung mit dem Investor ist hier überdies ein weitgehend klimaneutrales Baugebiet mit hohen Ansprüchen an die Zukunftsfähigkeit der Bausubstanz geplant.

Die weitergehende Berücksichtigung von Biotopstrukturen, insbesondere einer alten Eiche, mündet in einem überarbeiteten städtebaulichen Konzept.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

Insgesamt sollen ca. 70 Wohneinheiten in dem Plangebiet realisiert werden. 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 über die Emscher saniert werden.

Im Vergleich zur städtebaulichen Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 245 "Wohnen an der Emscher" soll der Bebauungsplan Nr. 245H "Am Emscherufer" den Erhalt der alten Eiche dauerhaft in einer Grünfläche sichern. Zudem wird der ökologische Ausgleich im Stadtgebiet von Castrop-Rauxel erfolgen.

4. Inhalte der Planung

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht im Eingangsbereich der Siedlung an der Wartburgstraße eine zwei- bis maximal dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung zur Markierung der Eingangssituation vor.

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 50 m breiten Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung wird eine Grünfläche entwickelt. 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 Sonnenenergie begünstigt. Die Nutzung von Sonnenenergie über Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist darüber hinaus bei allen konzipierten Häusern prinzipiell möglich. Die Beheizung der Niedrigenergiehäuser soll ausschließlich durch regenerative Energien erfolgen.

Ein Teil des 50 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.

Ein privates Grundstück an der Heerstraße (Flurstück 726 und 727) wurde bereits in den Bebauungsplan Nr. 245 "Wohnen an der Emscher" einbezogen, da an dieser Stelle die in dem ehemals rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Gewächshauses aufgehoben werden sollte. Der damalige Bebauungsplan sicherte hier die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei. Da diese aufgegeben ist, soll auch weiterhin 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 bewertet. Der Antrag auf Errichtung von sieben Reihenhäusern wurde daher abgelehnt.

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 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 8. 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 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.

Die alte Eiche findet nunmehr in einer ausreichend großen Grünfläche ihren Platz. Der Bereich ist als private Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Infolgedessen wurde der Verlauf der Erschließungsstraße angepasst, die in diesem Bereich nunmehr verschwenkt. Die übrigen Bauflächen in diesem Bereich des Planes wurden dem neuen Konzept angepasst.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs im Ortsteil Henrichenburg. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245H 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. Erhalten bleibt die alte Eiche auf einer ausreichend großen Grünfläche.

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 das Plangebiet mit Durchführung der Planung einen deutlichen Verlust von ökologisch hochwertigen Vegetationsstrukturen und eine Verringerung der biologischen Vielfalt erfährt. Betroffen hiervon sind u.a. kompakte Gehölzbestände sowie extensive Grünlandbrachflächen. Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 245H wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung 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-Ausgleichsbilanzierung („Recklinghäuser Modell“) verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt ca. -80.000 Biotopwertpunkten, welches über Kompensationsmaßnahmen in Castrop-Rauxel ausgeglichen wird.
- 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 keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

6. Auswirkungen der Planung auf das Klima

In Folge des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Klima im Castrop-Rauxeler Stadtgebiet zu erwarten. Durch Rechtskraft des Bebauungsplans und damit verbundener Schaffung von Baurecht sowie gegebenenfalls im Rahmen der Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung gem. § 33 BauGB ist aufgrund von Umsetzungen der Planung mit Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Die zu erwartenden Klimaauswirkungen sind im Rahmen des Umweltberichts prognostiziert und bewertet.

Durch die Umsetzung als klimagerechte Siedlung werden einerseits kaum Emissionen im dauerhaften Betrieb entstehen, und andererseits die Bebauung als positives Beispiel auch auf andere Gebiete ausstrahlen.

7. Verfahren und weitere Vorgehensweise

Der für den Bereich in 2019 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 245 "Wohnen an der Emscher" wird im Rahmen einer Normenkontrolle überprüft. Die inhaltliche Konzeption stieß im Detail zudem auf breite Kritik in der Öffentlichkeit. Vorgesehen ist daher die Umplanung mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245H "Am Emscherufer" auf Grundlage eines weiterentwickelten städtebaulichen Konzeptes.

Zum Bebauungsplan Nr. 245H wird derzeit die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht mehr erforderlich. Gleichwohl wird den Bürgern eine schnelle Einsichtnahme in die Planung ermöglicht. Die Unterlagen werden dazu in Kürze ausgelegt werden. Über die Ziele und Zwecke der Planung sowie mögliche Auswirkungen ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 245 "Wohnen an der Emscher" bereits ausführlich unterrichtet worden. Die Planung wurde in diesem Rahmen umfassend erörtert.

Im Anschluss an den Offenlagebeschluss werden der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und die Fachgutachten in abschließend ausgearbeiteter Fassung für die Offenlage vorbereitet. Die ausgearbeiteten Fassungen des Bebauungsplanes, der Begründung mit Umweltbericht und der Fachgutachten werden zusammen mit den vorliegenden umweltbezogenen Informationen nach öffentlicher Ankündigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens einem Monat zur Einsicht für die Öffentlichkeit ausgelegt sowie im Internet bereitgestellt 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 und Begründung ergeben, kann in einem nächsten Schritt der Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB durch den Rat der Stadt beschlossen werden.

Durch die aktuelle Änderung des BauGB sind Erleichterungen von Formvorschriften für die Beteiligung vorgesehen, um krisenbedingten Einschränkungen zu begegnen.

8. Kosten

Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes, die Kosten für erforderliche Fachgutachten sowie alle anderen sich im Verfahren als notwendig erweisenden Untersuchungen übernimmt der Investor. Zu großen Teilen liegen diese Unterlagen bereits vor, so dass im Wesentlichen Kosten für die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs, der Anfertigung des Bebauungsplanes sowie der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht entstehen werden.

Zur Umsetzung der ursprünglichen Planung sind ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag abgeschlossen worden, die an die veränderte Planung anzupassen sind. Der Investor hatte sich darin zur Übernahme der Kosten für den Ausbau der Erschließung und der Grünflächen verpflichtet. Die Flächen sind nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt zu übertragen.

Der Anschluss des Plangebietes an die Wartburgstraße wurde im Rahmen einer Vereinbarung mit dem Straßenbaulastträger geregelt. Der Investor hatte sich im Erschließungsvertrag ebenfalls zur Übernahme der Pflichten und Kosten aus diesem Vertrag verpflichtet. Zudem ist eine Beteiligung an den Kosten zur Ertüchtigung des nördlich des Gelungsbereiches liegenden Kinderspielplatzes vorgesehen.

Der Erschließungsvertrag und der städtebauliche Vertrag mit den entsprechenden Kostenregelungen werden an die überarbeitete Planung angepasst und erneut vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 245H abgeschlossen.

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

Des Weiteren entstehen der Stadt Kosten für die Sanierung der Fußgängerbrücke über die Emscher, die als Anbindung des Spielplatzes benötigt wird. Zudem fallen jährlich ca. 2.500 EUR Pflegekosten für die öffentlichen Grünflächen an.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze
- Anlage 2: Städtebauliches Konzept
- Anlage 3: Bebauungsplan im aktuellen Entwurfsstand, gesamt
- Anlage 4: Bebauungsplan im aktuellen Entwurfsstand, DIN A4-Seiten
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht im aktuellen Entwurfsstand
- Anlage 6: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag im aktuellen Entwurfsstand
- Anlage 7a: Artenschutzbeitrag im aktuellen Entwurfsstand
- Anlage 7b: Empfehlungen zum Erhalt der Eiche
- Anlage 8: Verkehrsgutachten
- Anlage 9: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 10: Orientierende Messung der elektrischen und magnetischen Wechselfelder
- Anlage 11: Baugrundgutachten
- Anlage 12: Abschluss-Bericht zu den neuen Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit
- Anlage 13: Bodengutachten
- Anlage 14: Baugrunduntersuchung 2011
- Anlage 15: Gutachten zur Versickerungsfähigkeit

Hinweise: Einige Fachgutachten können aus dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 245 "Wohnen an der Emscher" übernommen werden, da sich die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 245H "Am Emscherufer" auf die betrachteten Sachverhalte im Ergebnis nicht maßgeblich auswirken (Anlagen 8 bis 15).

Die Anlagen 6 bis 15 sind über das Ratsinformationssystem abrufbar

Mitzeichnung

Stadtentwicklung	67	EUV
29.05.2020		29.05.2020

