



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61.26.263
Datum: 11.05.2021

2021/165
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	15.06.2021	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	17.06.2021	
Rat der Stadt	24.06.2021	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 263
"Gewerbebrache Hermecke"
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschließt, den Bebauungsplan Nr. 263 "Gewerbebrache Hermecke" aufzustellen.

Die Verwaltung wird mit der Planerstellung beauftragt und zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger ermächtigt.

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 umfasst im Ortsteil Behringhausen die ehemalige Betriebsfläche der Hermecke GmbH & Co KG. Der Bereich liegt zwischen der Trasse der Emschertalbahn (RB 43) im Osten und der Bladenhorster Straße im Westen.

Der Planbereich wird von folgenden Straßen und Grundstücksgrenzen begrenzt

- im Norden durch das Betriebsgelände der Reinex GmbH & Co.,
- im Westen durch die bereits bebauten Grundstücke an der Bladenhorster Straße,
- im Süden durch die bereits bebauten Grundstücke im Wohngebiet "Messenkamp" und
- im Osten durch die bereits bebauten Grundstücke an der Sägewerkstraße und durch eine begrünte Böschungsfläche entlang der Trasse der Emschertalbahn.

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 2 ha und umfasst in der Gemarkung Behringhausen, Flur 3, die Flurstücke 226, 252, 293, 320, 422, 468, 648, 649 und 790. Ebenso umfasst der Geltungsbereich in der Gemarkung Castrop, Flur 13, die Flurstücke 685 und 686 tw. sowie in der Gemarkung Castrop, Flur 8, die Flurstücke 483 und 557.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze zu entnehmen.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Mit dem Wunsch, die Fläche als Wohngebiet zu entwickeln, ist die Grundstückseigentümerin, die Hermecke GmbH & Co. KG, an die Stadt herangetreten. Die Grundstücksfläche ist in ihrer gesamten Ausdehnung früher gewerblich genutzt worden. Nach Aufgabe des Standortes ist die Betriebsfläche nur mit einer weniger attraktiven Zwischennutzung belegt. Derzeit werden dort Wohnwagen und Wohnmobile abgestellt. Die Fläche bedarf einer Neuordnung und Entwicklung.

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. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 263 wird das Ziel verfolgt, das ehemalige Areal der Hermecke GmbH & Co KG einer höherwertigen und städtebaulich sinnvollen Wohnnutzung zuzuführen.

Mit ihrer attraktiven Lage in Nähe zum Stadtzentrum und unmittelbar angrenzend zu bestehenden Wohngebieten eignet sich die Fläche für eine Wohnbauentwicklung. Der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen kann so zügig begegnet werden. Die Fläche und die umliegenden Wohnquartiere werden städtebaulich aufgewertet. Durch die Schaffung attraktiver Wohnbauflächen wird ein Beitrag dazu geleistet, bauwillige Bevölkerungsgruppen in der Stadt Castrop-Rauxel zu halten und so die Bevölkerungszahl zu stabilisieren.

Die vorgesehene Wohnbauentwicklung auf einer derzeit mindergenutzten Fläche entspricht dabei dem planerischen Grundsatz einer flächensparsamen Siedlungsentwicklung i. S. d. § 1a Abs. 2 BauGB, da hierüber vorhandene Infrastrukturen genutzt und die Neuinanspruchnahme von unbelasteten Flächen im Außenbereich vermieden werden. Die mit dem Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ verbundenen Chancen werden ausgeschöpft und damit die Ziele des Klimaschutzes unterstützt.

Vor diesem Hintergrund ist das Gelände im Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Castrop-Rauxel (FNP), wie auch im vorausgehenden FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Voraussichtliche Inhalte der Planung

In Fortsetzung des südlich angrenzenden Wohngebietes um den Messenkamp soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Die städtebauliche Gestalt orientiert sich mit einer zweigeschossigen Bebauung, einer GRZ von 0,4 und einer Mischung aus Einzel-, Doppel- und 3er-Reihenhäusern, sowie zur Bladenhorster Straße hin mit Geschosswohnungsbau, ebenfalls am Umfeld.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die ehemalige Betriebszufahrt zur Bladenhorster Straße. Eine fußläufige Verbindung schließt das Wohnquartier zusätzlich an die östlich verlaufende Sägewerkstraße an. Dort ist eine ca. 4 m hohe Böschung zu überwinden, so dass der Fußweg voraussichtlich nicht barrierefrei hergestellt werden kann.

Die Anlage 2 zeigt eine städtebauliche Konzeptidee, mit der sich ca. 35 WE im Geschosswohnungsbau und ca. 40 WE im Einfamilienhausbereich verwirklichen lassen. Der Investor möchte am Standort eine Bebauung mindestens mit Standard KFW 40 realisieren.

5. Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung

Die umweltbezogenen Auswirkungen dieser Bauleitplanung, einschließlich der artenschutzrechtlichen Belange und des mit der Planung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan umfassend ermittelt und bewertet werden.

Für die Fläche lässt sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt feststellen:

In einer orientierenden Altlasten-Untersuchung wurde festgestellt, dass das Grundstück flächendeckend aufgefüllt wurde. Die Mächtigkeit beträgt ca. 0,5 m bzw. bereichsweise bis zu ca. 1 m. Die Auffüllung weist generell eine geringe Schadstoffkonzentration auf, punktuell liegen indes Belastungen aus nutzungsbedingten Leckagen vor. Der Sanierungsbedarf ist durch eine weiterführende Untersuchung festzustellen. Mit der Inanspruchnahme der Fläche ist daher zunächst die Untersuchung der Bodenqualität und ggf. eine Bodenverbesserung verbunden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Ein minderwertig genutztes Areal wird baulich entwickelt, so dass Flächen im unbebauten Außenbereich geschont werden.

Das Gelände ist heute stark versiegelt. Das geplante Wohnquartier trägt mit abwechslungsreich bepflanzten Hausgärten und (Flach-) Dach- und Fassadenbegrünungen zu einer Flächenentsiegelung und insgesamt ökologischen Verbesserung bei.

Das Plangebiet ist nur mäßig durch Umgebungslärm vorbelastet. Der nördlich liegende Emscherschnellweg (A 42) liegt ausreichend weit entfernt. Von der östlich verlaufenden Bahntrasse ist das Plangebiet durch eine Böschung abgeschirmt. Zur Bladenhorster Straße besteht eine meist zweigeschossige Bebauung.

Das verträgliche Nebeneinander zum nördlich angrenzenden Betriebsgelände der Reinex GmbH wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu betrachten sein.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf das Klima

In Folge des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 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 werden insgesamt im Rahmen des Umweltberichts prognostiziert und bewertet werden.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt Castrop-Rauxel. Infolge der gewerblichen Vornutzung weist das Plangebiet bereits einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Grundsätzlich begünstigt der Grad der Versiegelung Hitzestress, Schwüle und den so genannten Wärmeinseleffekt. Aufgrund des geringen Vegetationsflächenanteils kann nur wenig Niederschlagswasser verdunsten. Es bestehen keine Frei- oder Grünstrukturen, so dass die Fläche heute keine positiven Effekte auf den Luftaustausch oder die kleinklimatische Situation bewirkt.

Die gewünschte Wohnbebauung mit einer deutlich reduzierten Flächenversiegelung im Vergleich zur ehemaligen gewerblichen Nutzung und ein größerer Anteil an stadtklimatisch wirksamer (Baum-) Begrünung reduzieren den Hitzestress und verbessern das Kleinklima.

Gleichwohl verursacht das neue Wohnquartier neuen Verkehr und zum Heizen wird Energie benötigt. Um den zukünftigen Ausstoß von klimaschädlichen CO₂ zu reduzieren, wird als energetischer Standard eine Bebauung entsprechend den Bedingungen des KfW 40-Programms (oder besser) angestrebt. Ebenso sollen die Häuser günstig für thermische Solaranlagen und Photovoltaik Anlagen ausgerichtet werden. Weitere Möglichkeiten, die Entwicklung klimaneutraler zu gestalten (beispielsweise durch Elektromobilität, Geothermie, ...), werden im weiteren Aufstellungsverfahren geprüft.

7. Kosten

Die Grundstückseigentümerin, die Hermecke GmbH & Co. KG, wird zunächst als Vorhabenträger auftreten und beabsichtigt die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt an einen anderen Investor zu veräußern. Mit Ausnahme der östlichen Böschungsfäche und des oberhalb der Böschungskante liegenden Teilstücks der Wegeverbindung zur Sägewerkstraße befinden sich die Grundstücksflächen im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Böschungsfäche und das oberhalb der Böschungskante liegende Teilstück der geplanten Wegeverbindung befinden sich im Eigentum der Stadt.

Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans, die Kosten für erforderliche Fachgutachten sowie alle anderen, sich im Verfahren als notwendig erweisenden Untersuchungen, übernimmt der Investor. Es werden ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, in denen sich der Investor ebenfalls zur Übernahme der Kosten für die Umsetzung der Maßnahme (u. A. Ausbau der Erschließung und der Grünflächen) verpflichtet. Diese Flächen sind nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt zu übertragen.

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

Im Rahmen des Beschlusses zur Priorisierung von Bauleitplänen (1997 / 2009) ist ein Teil der mit der Planung verbundenen Bodenwertsteigerung gemeinnützig einzusetzen.

8. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan Nr. 263 wird gemäß § 2 BauGB im Normalverfahren aufgestellt. Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Betriebsausschuss 3 erfolgt zunächst die Weiterentwicklung und Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts und auf dieser Grundlage die Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans. Für die Erarbeitung sind darüber hinaus voraussichtlich verschiedene Fachgutachten erforderlich.

Den nächsten Verfahrensschritt stellt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB dar.

Im Anschluss sind die Beschlussfassung über den Bebauungsplanentwurf sowie die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze Geltungsbereich

Anlage 2: Städtebauliche Konzeptidee

Mitzeichnung

EUV	Stadt- entwicklung