



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61.26.245H
Datum: 22.03.2021

2021/166
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. 245H

"Am Emscherufer"

hier:

- a) Entscheidung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 3 BauGB
- b) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
- c) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

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

Der Rat beschließt,

- a) die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlagen 3, 4 und 5) angegeben ist.
- b) die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht wie im Sachverhalt beschrieben geändert werden.

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

Der Rat beschließt ferner

- c) den Bebauungsplan Nr. 245H in seiner geänderten Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung mit Umweltbericht in ihrer geänderten Fassung.

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. Einleitung

In seiner Sitzung am 18. Februar 2021 hat der Rat der Stadt Castrop-Rauxel bereits über die Berücksichtigung der Stellungnahmen entschieden, die im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan vorgebracht worden sind (Abwägung). Der ausdrücklichen Vorstellung des Rates folgend wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend den Eingriffsregelungen des Bundesnaturschutzgesetzes ebenfalls im Stadtgebiet von Castrop-Rauxel verortet.

Zum damaligen Zeitpunkt war die Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen an der Straße Westring noch nicht abschließend geregelt. Gleichwohl konnten dem Investor auf Grundlage des Beschlusses bereits vorbereitende Maßnahmen im Baugebiet an der Heerstraße genehmigt werden, um die Umsetzung nicht unnötig, z. B. durch Verpassen des Zeitfensters für notwendige Fällungen, zu verzögern.

Die Verpflichtungen zur Umsetzung der Planinhalte sind nunmehr vertraglich gesichert, so dass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Dieser Beschluss hat auf Grundlage der bereits vorliegenden Abwägung aus der Februarsitzung zu erfolgen. Um jeglichen rechtlichen Unsicherheiten vorzubeugen, wird der Beschluss über die Berücksichtigung der Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) mit dem jetzigen Satzungsbeschluss wiederholt.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst drei Teilbereiche.

Der Teilbereich 1 des räumlichen Geltungsbereichs liegt im Ortsteil Habinghorst nördlich der Heerstraße und 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 Betriebshofs
- 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 Teilbereich 1 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.), 726, 727, 813 (tlw.) und 814. (Hinweis: Durch die zwischenzeitliche Zusammenlegung von Flurstücken weichen die Flurstücksangaben vom Aufstellungsbeschluss ab.

Die Teilbereiche 2 und 3 des räumlichen Geltungsbereichs liegen östlich von Pöppinghausen, nördlich des Rhein-Herne-Kanals. Die Teilbereiche umfassen dort in der Flur 1 die Flurstücke 1, 2, 6, 13, 22 und 24 (Gemarkung Bladenhorst). Es handelt sich dabei um heute landwirtschaftlich genutzte Flächen, nördlich angrenzend zu den Waldflächen Vorderdicken und Hinterdicken, im Bereich der alten Ziegelei am Westring. Die Flächen liegen beiderseits der Straße Westring. Sie haben zusammen eine Größe von knapp 2,6 ha.

3. Planungsanlass und -erfordernis

Aufgrund der Veränderung der Haushaltsstruktur ist nach wie vor eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland in Castrop-Rauxel gegeben. Die Knappheit zeigt sich unter anderem an der im Vergleich zu umliegenden Gemeinden überdurchschnittliche Steigerung der Bodenpreise für Bauland im Einfamilienhausbereich. Dem Grundstücksmarktbericht des Kreises Recklinghausen für 2020 ist zu entnehmen, dass Castrop-Rauxel die stärkste Bodenpreissteigerung für Wohnbauflächen des Kreises zu verzeichnen hat. Allein im Zeitraum von 2015 bis 2019 stieg der Bodenpreisindex um 48 Prozentpunkte, was belegt, dass die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet anhaltend höher ist als das Angebot. Die vergleichbaren Gemeinden im Umland haben im selben Zeitraum durchweg niedrigere Steigerungsraten, meist nur um insgesamt rund 15 %, erfahren. Der kontinuierliche Anstieg der Bodenpreisindizes innerhalb der letzten 18 Jahren lässt insgesamt eine stabile Nachfrage insbesondere für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser erkennen. Es gibt keine Anhaltspunkte für das Ende dieser Nachfrage.

Dies spiegelt sich auch in den absoluten Bodenrichtwerten wider, die ebenfalls über den Werten der nördlich liegenden Kommunen liegen. Die Stadt Castrop-Rauxel stellt durch ihre zentrale Lage in der Metropolregion Ruhr und ihre gute Autobahn- bzw. ÖPNV-Anbindung an die Oberzentren Dortmund, Bochum und Essen einen geeigneten Wohnstandort dar. Angespannter ist der Grundstücks- und Wohnungsmarkt lediglich in den umliegenden Großstädten von Castrop-Rauxel (vgl. Gutachterausschuss NRW). 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 Erfahrungen aus früheren Gebietsentwicklungen zeigen, dass etwa ein Drittel der Erwerbsinteressenten aus dem Umland kommen. Diese Nachfrage resultiert vor allem aus den noch höheren Bodenpreisen benachbarter, gut erreichbarer Großstädte. In einem freien Bodenmarkt ist es nicht möglich, diesen Zuzug zu reglementieren (Freizügigkeit nach Art. 11 GG). Er ist auch im Rahmen der Bedarfe zu berücksichtigen.

Untersuchungen wie die Erhebung der Siedlungsflächenreserven und Inanspruchnahmen 2017 des Regionalverbands Ruhr belegen zudem, dass die Flächenreserven im Castrop-Rauxeler Stadtgebiet verhältnismäßig gering ausfallen und lediglich vereinzelte, noch nicht entwickelte Potenziale vorhanden sind. Mit einem Ausschöpfungsanteil von mehr als 98 % sind die in den Planwerken (u. a. Flächennutzungsplan) dargestellten Wohnbauflächen bereits weitestgehend ausgeschöpft (vgl. ruhrFIS-Erhebung 2017).

Der Bebauungsplan besteht aus drei Teilbereichen: Teilbereich 1 ist eine für Wohnzwecke vorgesehene Fläche zwischen Emscher und Heerstraße, die Teilbereiche 2 und 3 liegen im Außenbereich nördlich des Rhein-Herne-Kanals beidseits des Westrings und dienen als Ausgleichsräume.

Die Fläche nördlich der Heerstraße (Teilbereich 1 des Geltungsbereichs) ist eine der wenigen noch zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen und seit der Flächennutzungsplanaufstellung im Jahr 2012 als Wohnbaufläche dargestellt. Gleichwohl ist die Inanspruchnahme insbesondere vor dem Hintergrund der damit verbundenen ökologischen Belastungen gut abzuwägen; unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Dazu gehört, vorhandene Potentiale effizient auszuschöpfen. Die Zielvorstellung der Stadt Castrop-Rauxel ist es daher, eine Flächenentwicklung unter nachhaltigen und ökologischen Gesichtspunkten vorrangig in integrierten Lagen in Form von Nachverdichtung, Nachnutzungen und Arrondierung zu realisieren.

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. Durch ihre attraktive Lage, angrenzend an die Naherholungsflächen der zukünftig renaturierten Emscher, ist der Teilbereich 1 des Geltungsbereiches besonders geeignet, um hochwertige und attraktive Wohnbauflächen zu entwickeln. Zudem liegt er in der räumlichen Nähe des zentralen Versorgungsbereichs von Habinghorst, sodass die bereits vorhandene Infrastruktur des Stadtteils genutzt und gestärkt wird. Durch die Nutzung einer Fläche im bebauten Bereich wird die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Somit wird dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die mit dem Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ verbundenen Chancen werden ausgeschöpft und damit die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Gerade diese Siedlung wird durch ergänzende vertragliche Regelungen so konzipiert, dass hohe ökologische Ansprüche, wie der Verzicht auf fossile Wärmeversorgung und die Anwendung herausragender Gebäudedämmung, gesichert sind.

Beim Teilbereich 1 des Plangebiets handelt es sich 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 gut 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 diesen Teil des Plangebiets festsetzte, aufgehoben. Derzeit liegen die Flächen des Teilbereichs 1 des Plangebiets überwiegend brach. Ein Teil wurde von den Anliegern der Heerstraße als Gartenfläche genutzt. Die Pachtverträge zur Nutzung der Gärten wurden bereits zum 31.12.2018 gekündigt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 245 „Wohnen an der Emscher“, der die Entwicklung von Wohnbauflächen umsetzt, wurde am 28.03.2019 im Rat der Stadt gefasst. Aufgrund erheblicher öffentlicher und politischer Diskussionen zum Erhalt einer innerhalb des Plangebiets liegenden eindrucksvollen Eiche und weiterer Umweltthemen sowie aufgrund von Klageverfahren, wurde das damals beschlossene Konzept gründlich überarbeitet. Die Diskussionspunkte werden mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan Nr. 245H "Am Emscherufer" aufgegriffen. Dieser Plan ersetzt für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 245 "Wohnen an der Emscher".

Der Bebauungsplan Nr. 245H passt im Verhältnis zum Plan Nr. 245 die Entwicklung im Wesentlichen in folgenden Punkten an:

- Erhalt der Eiche und die damit verbundene Anpassung des städtebaulichen Konzepts inkl. Entwässerungsplanung des Eichengrundstücks,
- Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung zu passiven Schallschutzmaßnahmen,
- Ausschluss öffentlicher Fenster an der Wartburgstraße aufgrund von Gewerbelärm,
- Lage der Ausgleichsflächen innerhalb von Castrop-Rauxel,
- Strenge Vorgaben zum Klimaschutz hinsichtlich der Energieversorgung der Häuser über den städtebaulichen Vertrag.

Gemäß § 15 Abs. 2 BauGB ist der Verursacher von Beeinträchtigungen verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen. Weiterhin können die Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Durch die Planung eines neuen Wohngebiets im Teilbereich 1 des Geltungsbereichs werden Eingriffe in die Natur vorbereitet. Aufgrund den nur begrenzt zur Verfügung stehenden FNP-Reserven wird die Planung als zum Erreichen der Planungsziele unvermeidbar angesehen, so dass in der Abwägung der Eingriff im Teilbereich 1 erfolgt und entsprechend den Eingriffsregelungen des Bundesnaturschutzgesetzes kompensiert werden soll. In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF) wird der Eingriff in den Bestand zu diesem Zweck bewertet und ein Kompensationskonzept erstellt. Da der Ausgleich gemäß LPF nicht vollständig innerhalb des Teilbereichs 1 erfolgen kann, ist der Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erforderlich.

Durch die Zuordnung der Teilbereiche 2 und 3 des Geltungsbereichs, deren Flächen sich etwa 3 km südöstlich vom geplanten Wohngebiet befinden, werden Flächen innerhalb des Stadtgebiets von Castrop-Rauxel, die laut vorliegenden Fachplanungen als Ausgleichsfläche geeignet und für den Landschaftsschutz vorgesehen sind, zur Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe herangezogen.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Innerhalb des Teilbereichs 1 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, energiebewusstes 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 saniert werden. Neben dem zentralen Grünzug mit Versickerungsflächen sichert der Bebauungsplan Nr. 245H Planbereich „Am Emscherufer“ den Erhalt einer rund 250 Jahre alten Eiche innerhalb einer separaten Grünfläche dauerhaft. Mehrere Verbindungen zum Emscherufer und dem angrenzenden Friedhof erlauben eine kleinteilige Vernetzung mit dem Umfeld.

Innerhalb der Teilbereiche 2 und 3 des Geltungsbereichs werden derzeit intensiv für den Ackerbau genutzte Flächen in extensive Wiesen und in einen Waldsaum umgewandelt. Durch die teilweise Umwandlung in Extensivgrünland sollen Teilbereiche für die Landwirtschaft erhalten bleiben.

5. Inhalte der Planung

Das vorliegende städtebauliche Konzept für den Teilbereich 1 des Geltungsbereichs sieht im Eingangsbereich der Siedlung an der Wartburgstraße eine 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.

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 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 Wohnhäuser sind so konzipiert, dass sie beidseitig der Planstraße angeordnet sind, so dass eine flächensparende 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 passive Sonnenenergienutzung erleichtert. Die Nutzung von Sonnenenergie über Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist darüber hinaus in allen Baufeldern möglich.

Ein Teil des 25 m breiten Schutzstreifens auf der Südseite der Hochspannungsleitung wird als Gartenfläche den anliegenden 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 Schutzstreifens von 20 m liegt. Die Auswirkungen der Hochspannungsleitung auf das Schutzgut Mensch sind im Umweltbericht genauer erläutert.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs (Teilbereich 1) 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) wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, da an dieser Stelle die in dem ehemals 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 bewertet. 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 hierzu auch 11. 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 geplanten Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers im Bereich des Wohngebietes 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 rund 250 Jahre alte Eiche findet nunmehr in einer ausreichend großen Grünfläche seinen Platz, so dass ihr Wurzelbereich dauerhaft geschützt ist.

In den Teilbereichen 2 und 3 des Geltungsbereichs ist die Umsetzung der durch die Planung im Teilbereich 1 ausgelöst – und im Teilbereich 1 nicht umsetzbaren – Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die Ausgleichsflächen werden aktuell überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Maisacker genutzt. Ackerrandstreifen fehlen fast vollständig. Lediglich auf dem Flurstück 6 findet aktuell eine intensive Grünlandnutzung statt.

Die geplanten Maßnahmen sehen die Aufgabe der intensiven Landwirtschaft und die Entwicklung einer abwechslungsreichen Landschaft als Ausgleichsmaßnahme vor. Angrenzend zu den geschützten Waldflächen soll ein naturnaher gestufter Waldsaum aus Bäumen 2. und 3. Ordnung, Sträuchern und einem Krautsaum entstehen. Aufgrund von Beschränkungen durch eine Höchstspannungsfreileitung am westlichen Rand des Gebiets, sowie durch eine Pipeline westlich der Straße, ist eine durchgängige Pflanzung von Bäumen und Sträuchern allerdings nicht möglich.

Als weitere gliedernde und vernetzende Struktur ist westlich des Westrings die Pflanzung einer mehrreihigen gestuften Hecke geplant. Innerhalb des Teilbereich 3 des Plangebiets (Flurstück 13) befinden sich Teile des bestehenden Waldes, die als Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) gelten. Diese werden durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Teilbereich 1 des Geltungsbereichs liegt innerhalb des Siedlungsbereichs im Ortsteil Henrichenburg. Mit Aufstellung des Bebauungsplans 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 (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 bauliche Entwicklung bringt eine zusätzliche Flächenversiegelung mit sich und erfordert eine teilweise Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes. Erhalten bleibt insbesondere eine städtebaulich prägnante alte Eiche auf einer ausreichend großen Grünfläche.

Im Rahmen des Umweltberichts werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die sich aufgrund der Entwicklung innerhalb des Teilbereichs 1 des Geltungsbereichs 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 Teilbereich 1, zum Schutz vor gesundheitsschädlichen Einflüssen, Schallschutzmaßnahmen zu treffen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.
- Durch die Inanspruchnahme gehen im Teilbereich 1 überwiegend extensive Grünlandbrachflächen, also Lebensräume für das Schutzgut Tiere verloren. Beeinträchtigend für das vorgefundene Artenspektrum ist der Verlust der kleinräumigen, vielfältigen Landschaftsstrukturen im Teilbereich 1, wie z.B. extensiv genutzte Wiesen, Säume und verschiedene z.T. kompakte Gehölzelemente. Im Zuge einer für den Teilbereich 1 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 ausreichend Vorsorge geleistet, dass auch § 44 Bundesnaturschutzgesetz eingehalten wird.
- Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen erfährt der Teilbereich 1 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. 245H wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ein Ausgleich von ca. 42 % innerhalb des Teilbereichs 1 des Bebauungsplans ermittelt. Damit stellt die Planung für Teilbereich 1 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. 68.000 Biotopwertpunkten, welches über Maßnahmen außerhalb des Teilbereichs 1 ausgeglichen werden muss.

- Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans und den damit planungsrechtlich ermöglichten Eingriffen in überwiegend schützenswerte, naturnahe Böden sowie einer potenziellen Neuversiegelung von bis zu ca. 1,9 ha Fläche resultieren abwägungserhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche.
- Die Versickerung bzw. die nachgeschaltete Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers wirkt sich mindernd auf die Eingriffsintensität auf das Schutzgut Wasser aus, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.
- Für das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Innerhalb der Teilbereiche 2 und 3 des Geltungsbereichs wird durch die geplanten Pflanzmaßnahmen die biologische Vielfalt im Gebiet erhöht. Die Entwicklung eines naturnahen Waldrands bildet einen Puffer zwischen den intensiver genutzten Offenlandbereichen und den geschützten Waldflächen. Der Waldsaum bietet durch seine unterschiedlichen Strukturen einer Vielzahl an Arten einen Lebensraum. Zusätzlich werden durch die Pflanzungen des naturnahen Waldrandes neue Waldflächen, direkt angrenzend zum bestehenden Wald geschaffen.

Die Anreicherung der Landschaft mit Strukturelementen sowie die Aufgabe der Düngung und des Biozideinsatzes lassen allgemein positive Auswirkungen auf die Flora und Fauna des Gebietes erwarten.

Durch die vorhabenbedingten Veränderungen der Teilbereiche 2 und 3 kommt es zu einem Wegfall der kontinuierlichen Umbrüche der obersten Bodenschicht sowie der Düngung und des Biozideinsatzes. Durch die Umwandlung der Flächen sinkt die Gefahr einer Verdichtung des Bodens. In den Bodenbereichen mit einer sehr hohen und extrem hohen Verdichtungsempfindlichkeit entfällt durch die Entwicklung des Waldsaumes eine regelmäßige Befahrung des Bodens mit schwerem Gerät.

Durch den Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und das Ausbleiben von Düngung und Biozideinsatz werden zusätzlich potentielle Nähr- und Schadstoffeinträge in die Gewässer reduziert. Zudem werden mögliche Einträge ins Grundwasser minimiert. Da innerhalb der Teilbereiche 2 und 3 keine Versiegelung geplant ist, sind Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung auszuschließen.

Um den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen zu begrenzen, ist zusätzlich auf Teilflächen eine Umwandlung des Ackers bzw. intensiven Grünlands in ein extensives Grünland vorgesehen.

7. Auswirkungen der Planung auf das Klima

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. In Folge der Rechtskraft des Bebauungsplans ist mit Auswirkungen auf das Klima zu rechnen.

Im Teilbereich 1 des Geltungsbereichs wird mit Umsetzung der Planung der Regenerationsraum entlang der Emscher, der dem Freilandklimatop zugeordnet ist, deutlich verkleinert, wodurch klimatische Beeinträchtigungen im Plangebiet sowie in den angrenzenden verdichteten Siedlungsbereichen entstehen können. Die Überplanung großer Freiflä-

chenanteile bewirkt eine reduzierte Kaltluftproduktion im Gebiet, wodurch auch die kühlende Austauschwirkung auf die angrenzenden, stärker aufgeheizten Siedlungsbereiche gemindert wird.

Der Eingriff in den Gehölzbestand bewirkt eine Reduzierung der Blattmasse/-oberfläche und somit eine Minderung der Filter- und Pufferfunktion von potenziell vorhandenen Luftschadstoffen sowie zugleich eine geringere Frischluftproduktion. Die Versiegelungen können unnatürliche Wärmespeicherungen (verzerrte Tagestemperaturamplitude) und Überwärmungseffekte fördern.

Mit der Beibehaltung einer großen Grünfläche unterhalb der bestehenden Freileitung wird diesen Effekten entgegengewirkt. Ebenso fördert die Festsetzung einer Begrünung von flachen Dachflächen positive Wirkungen auf das Klima. Mit der Emscheraue und dem Friedhof Habinghorst grenzen zudem große Grünflächen mit bioklimatisch wertvollen Ausgleichsfunktion an, welche erheblichen Beeinträchtigungen im Plangebiet sowie den angrenzenden Siedlungsbereichen entgegenwirken. Der Umweltbericht resümiert, dass insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Klima zu rechnen ist.

Innerhalb der Teilbereiche 2 und 3 werden in Folge der Ausweitung des Waldes und durch die Anpflanzung der Hecke neue Grünstrukturen (Blattmasse/-oberfläche) geschaffen, die positive Auswirkungen auf das Klima haben. Die Filter- und Pufferfunktion von potenziell vorhandenen Luftschadstoffen wird vergrößert und zugleich ein Beitrag zur Frischluftproduktion geleistet.

In der Nutzungsphase kommt es durch Anwohner- und Besucherverkehr zu motorbedingten Schadstoffemissionen als auch zu nicht motorbedingten Emissionen wie z. B. Hausbrand. Die Höhe ist vom Individualverhalten der künftigen Nutzer abhängig.

Eine Versorgung des Gebiets mit Erdgas ist nicht vorgesehen. Um Emissionen vorzubeugen, wird der Investor verpflichtet, die Bauherren zudem über den Kaufvertrag zu einer Wärmeversorgung durch Geothermie in Kombination mit Solarenergie zu verpflichten. Die CO₂-Emissionen aus der Wärmeversorgung werden so dauerhaft sehr gering gehalten. Im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger wird weiterhin geregelt, dass sämtliche Gebäude mindestens nach „KfW 55“-Standard zu errichten sind. Mindestens 30 % der Gebäude sind nach „KfW 40“-Standard, 10 % sogar entsprechend „KfW 40 Plus“ zu errichten. Dadurch werden die Dauerauswirkungen auf das Globalklima gegenüber dem allgemein zulässigen Bauen deutlich stärker begrenzt.

Der KfW Standard ist ein von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entwickelter Standard für energieeffiziente Häuser. Der KfW-Effizienzhaus-Standard ergibt sich immer aus der Kombination verschiedener baulicher und technischer Maßnahmen, vor allem aus den Bereichen Heizung, Lüftung und Dämmung. Je kleiner der Wert ist, desto geringer ist der Energiebedarf der Immobilie. Als Referenz dient ein KfW-Effizienzhaus 100, das den Vorgaben der früheren Energieeinsparverordnung (EnEV, Stand 2016) entspricht.

Den Folgen des globalen Klimawandels (Starkregenereignisse, Hitzeperioden) wird auch dadurch kleinräumig vorgebeugt, dass der Bebauungsplan im Bereich der neuen Wohnbebauung u. a. eine angepasste Geländemodellierung sowie grünordnerische Maßnahmen (bspw. Dachbegrünung) und die teilweise Versickerung des Regenwassers bzw. Ableitung des Regenwassers in ein natürliches Gewässer vorsieht.

8. Aufstellungsverfahren

Im Jahr 2019 ist der Bebauungsplan Nr. 245 „Wohnen an der Emscher“ für das nahezu gleiche Gebiet in Kraft getreten. Gegen diese Satzung wurde Normenkontrollklage erhoben. Die Klageschrift weist nachvollziehbar auf Verfahrensfehler hin. Das Verfahren ruht jedoch, eine Klagerücknahme ist in Aussicht gestellt. Inhaltlich stieß die Planung im Detail zudem auf breite Kritik in Bevölkerung und auch Politik.

Vor diesem Hintergrund haben unterschiedliche gesellschaftliche Akteure eine gesellschaftliche Kompromissmöglichkeit gesucht und gefunden, der auch der Rat am 30.04.2020 zugestimmt hat. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 245 H „Am Emscherufer“ ist daher die Entwicklung des Plangebiets auf Grundlage eines erneuerten städtebaulichen Konzeptes vorgesehen.

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel fasste am 25.06.2020 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Dieser wurde am 04.09.2020 im Amtsblatt der Stadt Castrop-Rauxel (Ausgabe 27/2020) bekannt gemacht. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit konnte gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen werden. Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 245 "Wohnen an der Emscher" sowie in der anschließenden öffentlichen und politischen Auseinandersetzung ist die Unterrichtung und Erörterung bereits erfolgt. Zusätzlich wurde der Öffentlichkeit im Juni 2020 online sowie im Foyer des Ratssaals Gelegenheit zur Einsicht in die aktuelle Planung gegeben. Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) erhielten mit Anschreiben vom 15.06.2020 in der Zeit vom 16.06 bis 31.07.2020 die Gelegenheit, Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abzugeben.

Der Offenlagebeschluss wurde gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss für eine noch abschließend auszuarbeitende Fassung der Planung gefasst. Mit dem Amtsblatt vom 19. November 2020 wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit eingeleitet. Die Öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021 statt. Zeitgleich wurden die TÖB von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt. Die TÖB erhielten mit Schreiben vom 27.11.2020 bis zum 08.01.2021 die Gelegenheit, eine Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB abzugeben.

In seiner Sitzung am 18. Februar 2021 hat der Rat der Stadt Castrop-Rauxel bereits über die Berücksichtigung der Stellungnahmen entschieden, die im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan vorgebracht worden sind (Abwägung). Die Verpflichtungen zur Umsetzung der Planinhalte sind nunmehr vertraglich gesichert, so dass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Der Satzungsbeschluss hat in Kenntnis und auf Grundlage der Berücksichtigung der Stellungnahmen (Abwägung) zu erfolgen. Um rechtlichen Unsicherheiten vorzubeugen, wird der Abwägungsbeschluss mit dem jetzigen Satzungsbeschluss wiederholt.

9. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Die Stellungnahmen, die während der nach Baugesetzbuch durchgeführten Beteiligungen eingegangen sind, wurden geprüft und ausgewertet. Im Folgenden sind sie zusammenfassend dargestellt.

9.1 Anregungen von den Bereichen der Stadt Castrop-Rauxel sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belangen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insbesondere Stellungnahmen zu den folgenden Belangen abgegeben:

- Erfordernis der wasserrechtlichen Genehmigung der Entwässerung
- Belange des Bodenschutzes
- Belange des Bodendenkmalschutzes
- Hinweise zur ÖPNV-Anbindung des Plangebiets
- Hinweise zu bestehenden und geplanten Leitungen im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche und des Plangebiets
- Belange der Energieversorgung des Gebiets
- Belange der Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde ein Steinfragment genauer auf seine Denkmalrelevanz untersucht. Es handelt sich nicht um einen Mühlstein. Maßnahmen zur weiteren Vorgehensweise wurden gemeinsam mit der Denkmalfachbehörde entwickelt. Eine Bodenuntersuchung einer Teilfläche soll im Rahmen der Bauarbeiten nach Abschluss der Kampfmittelsuche stattfinden. Aufgrund der weiterhin eingegangenen Hinweise und Anmerkungen wurden die Begründung, der Umweltbericht sowie der Landschaftspflegerische Fachbeitrag und die Festsetzungen überarbeitet und ergänzt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden weiterhin insbesondere Bedenken zur Anzahl der öffentlichen Kfz-Stellplätze im geplanten Wohngebiet geäußert und Hinweise auf vorhandene Leitungen gegeben.

Der Bereich 67 (Stadtgrün und Friedhofswesen) machte auf die veränderte Einbindung des Teilbereichs 1 des Plangebietes in die umliegenden Fuß- und Radwegestruktur aufmerksam. Hierzu erfolgen derzeit Abstimmungen mit der Emschergenossenschaft, die eine Anbindung an die verändert geführten Wege und an den nördlich der Emscher liegenden Spielplatz sicherstellen werden.

Die Anlage 3 enthält die abwägungsrelevanten Stellungnahmen mit einem Vorschlag der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen.

9.2 Anregungen aus der Öffentlichkeit

Aus der Beteiligung, in der der Öffentlichkeit frühzeitig Gelegenheit zur Information über die Planung gegeben wurde, liegen keine Anregungen aus der Öffentlichkeit vor.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB haben mehrere Bürger*innen und der BUND e. V. (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland) die Gelegenheit wahrgenommen, Anregungen zu äußern. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Belange:

- Beseitigung ökologischer Strukturen durch die Entwicklung des Neubaugebietes,
- neue Belastungen durch Verkehr und infolgedessen durch Abgase,
- Belastung der zukünftigen Bewohner durch elektromagnetische Felder im Bereich

der vorhandenen Freileitung,

- Vernichtung schutzwürdiger Böden,
- unzureichende Maßnahmen zum Schutz der alten Eiche,
- aufgrund der Bodenverhältnisse Sorge um die Standsicherheit neuer Gebäude,
- Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.

Die Anlage 4 enthält die Stellungnahmen mit einem Vorschlag der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen.

10. Weitere Anregungen (Bürgeranfragen, Anträge, Anmerkungen außerhalb der formalen Beteiligungsverfahren, etc.)

Eine Diskussion der Planung erfolgte ebenso durch Bürgeranfragen in den Sitzungen der politischen Gremien, Anfragen bzw. Anträgen von Ratsfraktionen und Stellungnahmen, die außerhalb der formalen Beteiligungsverfahren nach BauGB vorgetragen worden sind.

Aus der Öffentlichkeit wurden in dem Planungsprozess insbesondere Anregungen zu folgenden Belangen geäußert:

- Naturvernichtung, Vegetationsbeseitigung
- Klima
- Ausgleichsgrundstück, Ausgleichsmaßnahmen
- Archäologie
- Wohnbaulandbedarf
- Trockenheit / Hydrologie / Bebauung bestehender Grünflächen
- Regenwasser
- Dachbegrünung
- Begrenzung der Neuversiegelung

Anfragen in den politischen Gremien erfolgten insbesondere zu folgenden Themen:

- Lärm
- Archäologie
- Klima
- Boden
- sozialer Wohnungsbau
- Baulärm, Lärmschutz bei Bodenarbeiten

Der BUND e. V. hat ein Gutachten vorgelegt, welches Gehölzstrukturen innerhalb des Teilbereichs 1 des Geltungsbereichs (Wohnbauentwicklung an der Heerstraße) als Wald im Sinne des Waldgesetzes bewertet. Hierzu wurde die zuständige Fachbehörde (Wald und Holz NRW) um Stellungnahme gebeten, die im Ergebnis die Gehölzstrukturen abweichend zu den Ergebnissen des vorgelegten Gutachtens beurteilt.

Die Anlage 5 enthält die abwägungsrelevanten Stellungnahmen mit einem Vorschlag der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen.

11. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan wurde nach der Öffentlichen Auslegung inhaltlich nicht geändert. Die Begründung mit Umweltbericht und die Planzeichnung des Bebauungsplanes sind redaktionell überarbeitet worden. Dabei wurden die Rechtschreibung und Zeichensetzung korrigiert. Die Formatierung wurde angepasst. Ebenso sind Formulierungen, die zu Verständnisschwierigkeiten führen könnten, klargestellt oder erläuternd ergänzt worden.

Die Änderungen erfordern keine erneute Offenlage, da sie keinen materiellen Regelungsinhalt haben.

Änderungen im Vergleich zum bereits gefassten Abwägungsbeschluss sind ebenfalls nicht erfolgt.

12. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Straße Westring (Teilbereiche 2 und 3 des Bebauungsplanes)

Zwischen Emscher und Heerstraße wird mit dem Bebauungsplan Nr. 245H ein neues Wohngebiet geplant. Damit sind zwangsläufig Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Der ausdrücklichen Vorstellung des Rates folgend wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend den Eingriffsregelungen des Bundesnaturschutzgesetzes ebenfalls im Stadtgebiet von Castrop-Rauxel geplant.

Da der Ausgleich nicht vollständig auf der Fläche nördlich der Heerstraße erfolgen kann, ist ein ergänzender Ausgleich an anderer Stelle erforderlich. Dazu wurden geeignete Flächen identifiziert, entsprechende Maßnahmen konzipiert und deren Umsetzung vorbereitet. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF) wurden der Eingriff in den Bestand zu diesem Zweck bewertet und ein Kompensationskonzept erstellt. Inhaltlich sind die Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Rechtlich ist für die Ausgleichs- und Ersatzflächen innerhalb des Stadtgebiets eine explizite Darstellung im zugehörigen Bebauungsplanverfahren erforderlich. Deswegen hatte der Rat in seiner Sitzung am 18.02.2021 die Erweiterung des Geltungsbereichs beschlossen. Die Flächen sind in das Planverfahren einbezogen und als Teilbereiche 2 und 3 zum Bestandteil des Bebauungsplans geworden. Die Stadt Castrop-Rauxel erwirbt die Grundstücksflächen und stellt die Ausgleichsmaßnahmen her.

In den Teilbereichen 2 und 3 können insgesamt 100.390 Biotopwertpunkte hergestellt werden. Für den Eingriff in Natur und Landschaft im Teilbereich 1 des Bebauungsplans werden davon 67.619 Biotopwertpunkte aufgebraucht. Der Investor übernimmt für diesen, seinen Anteil die Kosten des Erwerbs der Fläche und der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt bis zum Satzungsbeschluss unterschrieben vor.

Für weitere Projekte / Bebauungspläne stehen damit noch 32.771 Biotopwertpunkte im Plangebiet zur Verfügung. Die Kosten für Grunderwerb und Herstellung dieser Punkte können den jeweiligen Investoren für die durch ihre Projekte verursachten Eingriff vertraglich auferlegt werden.

13. Kosten der Bauleitplanung

Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans, die Kosten für erforderliche Fachgutachten und Untersuchungen hat der Investor übernommen.

Zur Umsetzung der Planung sind ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag abgeschlossen worden. Der Investor hat sich darin zur Übernahme der Kosten für

den Ausbau der Erschließung (Straße und Kanal) und der Grünflächen verpflichtet. Die Flächen sind nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt zu übertragen.

Die Stadt finanziert den Erwerb der Ausgleichsfläche und die Durchführung der Maßnahme. In einer Ergänzung des städtebaulichen Vertrags hat sich der Investor zur Übernahme der Kosten für seine Ausgleichsverpflichtung verpflichtet.

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

Anlagen

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 01 | Übersichtsskizzen mit Geltungsbereich, bestehend aus den Teilbereichen 1, 2 und 3 |
| Anlage 02 | Liste der beteiligten Bereiche der Stadt sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange |
| Anlage 03 | Abwägungsvorschlag Bereiche der Stadt sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange |
| Anlage 04 | Abwägungsvorschlag zu Anregungen aus der Öffentlichkeit (geschwärzt) |
| Anlage 05 | Abwägungsvorschlag zu Anregungen, die außerhalb der nach Baugesetzbuch durchgeführten Beteiligungsverfahren geäußert wurden (geschwärzt) |
| Anlage 06 | Städtebauliches Konzept zur Wohnbebauung |
| Anlage 07 | Bebauungsplan (DIN A4-Seiten) |
| Anlage 08 | Bebauungsplan (Großformat) |
| Anlage 09 | Begründung mit Umweltbericht |
| Anlage 10 | Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 245H (geschwärzt) |
| Anlage 11 | Landschaftspflegerischer Fachbeitrag |
| Anlage 12 | Fachgutachterliche Stellungnahme: Empfehlungen zum Schutz und zum Erhalt der Eiche |
| Anlage 13 | Artenschutzbeitrag |
| Anlage 14 | Verkehrsgutachten |
| Anlage 15 | Schalltechnische Untersuchung |
| Anlage 16 | Orientierende Messung der elektrischen und magnetischen Wechselfelder |
| Anlage 17 | Bodengutachten 2020 |
| Anlage 18 | Baugrundgutachten 2018 |
| Anlage 19 | Abschluss-Bericht zu den neuen Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit 2018 |
| Anlage 20 | Baugrunduntersuchung 2011 |
| Anlage 21 | Gutachten zur Versickerungsfähigkeit 2009 |

Hinweise: Die Anlagen 1 bis 6, sowie 10 bis 21 sind nur über das Ratsinformationssystem abrufbar.

Die Anlagen 1 bis 7, 9 und 11 waren bereits der Sitzungsvorlage 2021/050 in gedruckter Form beigelegt.

Mitzeichnung

Stadtentwicklung	EUV