



Castrop  
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
Az: 6126258-61208013  
Datum: 01.06.2022

**2022/176**

**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

| Beratungsfolge                                 | Datum      | TOP-Nr. |
|------------------------------------------------|------------|---------|
| Umweltausschuss                                | 14.06.2022 | 12      |
| Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport) | 15.06.2022 | 20      |

### Betreff

13. FNP-Änderung / Bebauungsplan Nr. 258  
"Wohngebiet Dingener Straße"  
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

### Beschlussvorschlag

#### a) 13. FNP-Änderung

Der Betriebsausschuss 3 beauftragt die Verwaltung, den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung einschließlich Umweltbericht fachgerecht auszuarbeiten und anschließend mit den Fachgutachten und den dann vorliegenden umweltbezogenen Informationen zur Einsicht für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und im Internet bereitzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des FNP ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 2 dargestellt.

b) Bebauungsplan Nr. 258

Der Betriebsausschuss 3 nimmt das aktuelle städtebauliche Konzept (Anlage 3) für den Bebauungsplan Nr. 258 „Wohngebiet Dingener Straße“ und dessen Entwurf zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht fachgerecht auszuarbeiten und anschließend mit den Fachgutachten und den dann 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.

LE N O R T  
Stadtbaurätin

## **Sachverhalt**

a) Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Ortsteil Dingen. Das Plangebiet wird begrenzt durch

- den nördlichen Teil der brachliegenden Fläche des ehemaligen Zechenstandortes Graf Schwerin 3/4 im Norden,
- die Wohnstrukturen an der Schieferbergstraße im Westen,
- Waldflächen im Süden und Osten,
- sowie die Mengeder Straße im Südosten.

Die 13. FNP-Änderung umfasst, mit einer Größe von 0,7 ha, den südlichen Teilbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 258 „Wohngebiet Dingener Straße“. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flurstücke 146, 324, 325, 367, 368, 424, 425, 452, 453, 480 (tlw.), 488 und 489 (Gemarkung Dingen, Flur 3).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

b) Der ca. 1,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 258 liegt im Stadtteil Dingen und umfasst die Flächen des ehemaligen Steinkohlen-Bergwerks Graf Schwerin mit den beiden seinerzeit hier betriebenen Schachtanlagen 3 und 4. Das Gebiet liegt dabei eingebettet zwischen den Wohnstrukturen an der Schieferbergstraße im Nordwesten sowie den Wohngebäuden an der Dingener Straße im Südosten. Im Süden und Osten grenzen Waldflächen an das Gebiet an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Dingen, Flur 3: 146, 210 367, 368, 452, 453, 465, 479, 480, 488, 489.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind in der zum Beschluss gehörenden Anlage 3 dargestellt.

## **1. Planungsanlass, -erfordernis und -ziele**

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 258 ist es, das gesamte brachliegende Areal des ehemaligen Zechenstandortes Graf Schwerin III/IV einer hochwertigen und städtebaulich sinnvollen Wohnnutzung zuzuführen (siehe hierzu städtebauliches Konzept, Anlage 4). Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 258 „Wohngebiet Dingener Straße wurde hierzu am 21.11.2019 im Rat der Stadt gefasst.

Für das Gelände gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27, der unmittelbar nach Aufgabe der Kohleförderung im Jahr 1969 aufgestellt wurde und bereits eine wohnbauliche Nachnutzung der Fläche vorsieht. Dieser ist hinsichtlich seiner Planinhalte jedoch nicht mehr zeitgemäß. Über die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 258 sollen die planungsrechtlichen Vorgaben daher angepasst und die Voraussetzungen für die Umsetzung eines modernen und nachhaltigen Wohnquartiers geschaffen werden.

Die Bebauung ist mit bis zu drei Vollgeschossen vorgesehen, wobei die Gebäudehöhe vom Zentrum in Richtung der Ränder abnimmt. Analog zur abnehmenden Gebäudehöhe wird auch die Bauweise im Plangebiet im Zentrum mit Mehrfamilienhäusern und in Richtung der Ränder lockerer durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser erfolgen. Die verschiedenen Gebäudetypen sollen die Wohnbedarfe unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen decken und einen Übergang

zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der Bebauung an den Rändern der Fläche schaffen.

Innerhalb des Plangebiets beabsichtigt die Stadt Castrop-Rauxel mit dem Vorhabenträger ein aufgelockertes Wohngebiet mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) und Mehrfamilienhäusern zu entwickeln. Das neue Quartier soll zu einem attraktiven Wohnstandort für verschiedene Ziel- und Altersgruppen werden und dazu beitragen, in ruhiger Stadtrandlage das Wohnungsangebot in Castrop-Rauxel zu verbessern sowie den Stadtteil Dingen mit seiner in den letzten Jahren kontinuierlich rückläufigen Einwohnerzahl als attraktiven Wohnstandort zu stärken und im Rahmen der örtlichen Erfordernisse bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Das städtebauliche Konzept sieht Wohnnutzungen vor, die sich flächendeckend über das Plangebiet verteilen und in der Mitte mit den vier Mehrfamilienhäusern ein Zentrum bilden. Die Erschließung erfolgt einerseits südlich über die Dingener Straße und nordwestlich über die Schieferbergstraße. Zwischen diesen beiden Erschließungspunkten verläuft eine Ringerschließung, wodurch eine klare städtebauliche Figur entsteht.

Der südliche Teil des Plangebietes wird im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Castrop-Rauxel als Fläche für Wald dargestellt. Zur Einhaltung der Vorgaben gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist zur Vorbereitung der angestrebten Wohngebietsentwicklung daher parallel die 13. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Eingriff in den Wald soll auch durch eine Aufforstung in der Nähe des Plangebiets kompensiert werden.

Innerhalb des Bereichs der Flächennutzungsplanänderung soll zukünftig ein Bereich für Waldsaum (Westen), sowie ein kleineres Baufenster für eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung liegen. Zudem befinden sich in diesem Bereich die Bestandswohngebäude entlang der Dingener Straße.

Der Stadtteil Dingen mit seiner in den letzten Jahren kontinuierlich rückläufigen Einwohnerzahl soll durch die Planung langfristig als attraktiver Wohnstandort gestärkt und im Rahmen der örtlichen Erfordernisse bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Die vorgesehene Nachnutzung einer alten Brachfläche 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.

## **2. Inhalte der Planung**

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht für das Gelände eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen vor, wobei die Gebäudehöhe vom Zentrum in Richtung der Ränder abnimmt. Analog zur abnehmenden Gebäudehöhe soll auch die Bauweise im Plangebiet im Zentrum mit Mehrfamilienhäusern und in Richtung der Ränder lockerer durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser erfolgen. Die verschiedenen Gebäudetypen sollen die Wohnbedarfe unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen decken und einen Übergang zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der Bebauung an den Rändern der Fläche schaffen.

Die Erschließung erfolgt einerseits südlich über die Dingener Straße und nordwestlich über die Schieferbergstraße. Zwischen diesen beiden Erschließungspunkten verläuft eine Ringerschließung.

Auf der Fläche befinden sich zwei große erhaltenswerte Platanen, die im Entwurf des Bebauungsplans über eine zeichnerische Festsetzung als zu erhaltend festgesetzt sind.

Die beiden entlang der östlichen Planstraße liegenden ehemaligen Schachtzugänge dürfen nicht überbaut werden und sind daher mit einem Grünstreifen beplant. Südlich angrenzend an die Planstraße befindet sich eine größere Grünfläche für die eine Nutzung als Waldsaum vorgesehen ist. Hier soll ebenfalls ein Spielplatz untergebracht werden.

### **3. Auswirkungen der Planung auf das Klima**

In Folge des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Klima im Castrop-Rauxeler Stadtgebiet zu erwarten. Durch Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans und der damit verbundenen Schaffung von Baurecht sowie ggf. im Rahmen der Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung gem. § 33 BauGB ist aufgrund der Umsetzung der Planung mit Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Die zu erwartenden Klimaauswirkungen werden im Rahmen der Umweltberichte zum FNP und detaillierter im Umweltbericht zum Bebauungsplan prognostiziert und bewertet.

### **4. Verfahren und weiteres Vorgehen**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 21.11.2019 durch den Rat der Stadt Castrop-Rauxel gefasst.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fanden in der Zeit vom 25.06.-09.07.2021 statt. Im Parallelverfahren wurde diese Beteiligung ebenfalls für die 13. FNP-Änderung durchgeführt. Der Einleitungsbeschluss für die 13. FNP-Änderung soll zusammen mit den Offenlagebeschlüssen eingeholt werden (siehe Sitzungsvorlage 2022/162).

Im Anschluss an den Offenlagebeschluss müssen die Unterlagen für die Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB endgültig ausgearbeitet werden. Planentwürfe, Begründung und Fachgutachten müssen vollständig durchgearbeitet werden, um die Planzielsetzung kongruent abzubilden. Für die FNP-Änderung ist die Begründung und der Umweltbericht noch vollständig zu erarbeiten.

Die vorliegenden Unterlagen befinden sich aktuell im Entwurfsstand. Folgende Punkte bedürfen einer besonders intensiven Ausarbeitung:

#### *Lärmschutz*

Für den Bereich liegt bereits der Entwurf eines Schallgutachtens vor, dessen errechnete Lärmpegelbereiche auch in den Entwurf zur Planzeichnung eingeflossen sind. Die Darstellung des Lärmschutzes muss jedoch an die aktuellste Rechtsprechung angepasst werden und das Schallgutachten aktualisiert werden. Im Bebauungsplan wird dies zur Aufsplittung der Lärmpegelbereiche in einzelne getrennte Pegellinien führen. Durch die Anpassung können die erforderlichen Vorgaben hinsichtlich des Lärmschutzes detaillierter abgebildet werden und auf die notwendigen Schallschutzmaßnahmen begrenzt werden. Die aktuell dargestellten Lärmpegelbereiche fassen einzelne Pegellinien zusammen und führen mitunter zu einer Überregulierung.

#### *Höhenfestsetzungen*

Für den Großteil des Plangebiets – die ehemalige Fläche des Zechengeländes – ist aufgrund der vorliegenden Altlastenthematik ein Sanierungskonzept erarbeitet worden. Aufgrund erforderlicher Bodensanierungen wird es daher in diesen Bereichen zu einem Bodenaustausch und einer Veränderung der Geländeoberfläche kommen. Um für die spätere Bebauung ein neues Grundstücksniveau vorzugeben und abstandsrechtliche Konflikte in späteren Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden, sollen Höhenpunkte im Gelände engmaschiger festgesetzt werden. Hierfür wird aktuelle das Höhenkonzept erstellt.

#### *Schachtschutzbereiche – insbesondere Ausgasung*

Die Ausgasungspunkte von Grubengasen befinden sich aktuell im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten Schachtköpfe. Um mit der Bebauung an die Schachtköpfe heranrücken zu können müssen die Ausgasungsöffnungen verlegt werden. Hierzu finden Abstimmungen mit dem Gutachter statt.

Die abschließend ausgearbeiteten Fassungen des Bebauungsplans, der Begründung mit Umweltbericht und der Fachgutachten werden zusammen mit den vorliegenden umweltrelevanten Informationen nach öffentlicher Ankündigung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens einem Monat zur Einsicht für die Öffentlichkeit ausgelegt sowie im Internet bereitgestellt. Ebenso wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dazu ist der Zeitraum ab August vorgesehen.

Anschließend wird das gesamte Abwägungsmaterial aufbereitet. Die eingehenden Stellungnahmen werden geprüft und ausgewertet. Sollte keine weitere Anpassung des Bebauungsplans oder der Flächennutzungsplanänderung erforderlich werden, werden die Unterlagen der Politik für den Abwägungsbeschluss, sowie anschließend den Festsetzungsbeschluss der FNP-Änderung und den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorgelegt.

### **Anlagen**

Anlage 1: Übersichtsskizze Geltungsbereich 13. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlage 2: Gegenüberstellung zur FNP-Änderung

Anlage 3: Übersichtsskizze Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 258

Anlage 4: Städtebauliches Konzept für die Entwicklung

Anlage 5: Entwurf des Bebauungsplans (Einzelseiten A 4)

Anlage 6: Entwurf des Bebauungsplans (DIN A 0)

Anlage 7: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan

Anlage 8: Verkehrsgutachten

Anlage 9: Schallgutachten

Anlage 10: Bodengutachten

Anlage 11: Sanierungskonzept

Anlage 12: Ausgasungsgutachten

Anlage 13: Artenschutzgutachten

Anlage 14: Umweltbericht mit Landschaftspflegerischem Fachbeitrag

Anlage 15: Erschließungsplan (inkl. Versickerungsfähigkeit)

Die Anlagen 6, sowie 8-15 sind lediglich digital über das Ratsinformationssystem abrufbar.