



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadt- und Umweltplanung
Az: 61.26.263
Datum: 15.10.2025

2025/200

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Rat der Stadt	11.12.2025	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 263
"Behringhauser Gärten"

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 abgewogenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlagen 4, 5 und 6) 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. 263 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

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. KG,
- im Osten durch die bereits bebauten Grundstücke an der Sägewerkstraße und durch eine begrünte Böschungsfläche entlang der Trasse der Emschertalbahn,
- im Süden durch die bereits bebauten Grundstücke im Wohngebiet "Messenkamp" und
- im Westen durch die Bladenhorster Straße sowie die Grundstücke an der Bladenhorster Straße.

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 2,8 ha und umfasst in der Gemarkung Behringhausen, Flur 3, die Flurstücke 146, 147, 207, 209 – 212, 226, 252, 293, 320, 332, 333, 422, 423, 468, 648, 649 und 790 sowie teilweise die Flurstücke 141, 149, 150 und 201 – 206. Ebenso umfasst der Geltungsbereich in der Gemarkung Castrop, Flur 13, das Flurstück 685 sowie teilweise das Flurstück 686.

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

Planungsanlass und -erfordernis

Die Grundstückseigentümerin, die Hermecke GmbH & Co. KG, war 2021 mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, die Fläche als Wohngebiet zu entwickeln. Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hatte daraufhin am 24.06.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 263 „Gewerbebrache Hermecke“ gefasst. Die Entwicklung der Wohnbaufläche erfolgt von der familiengeführten Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH aus Essen unter dem Titel „Behringhauser Gärten“.

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung durch die Tiefbaufirma Hermecke wurde die Fläche mit Zwischennutzungen belegt. Die Fläche diente zuletzt als Unterstellplatz für Wohnwagen und Wohnmobile. Eine langfristige gewerbliche Nachnutzung ließ sich aufgrund der schwierigen Erschließungssituation und der Nähe zu Wohngebäuden nicht realisieren. Die Fläche bedarf daher einer Neuordnung und Entwicklung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist der Bebauungsplan erforderlich.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit ihrer attraktiven Lage in Nähe zum Stadtzentrum und unmittelbar angrenzend zu bestehen den 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 im Sinne des § 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.

Neben der ehemals gewerblich genutzten Fläche wurden einige benachbarte Grundstücke mit einbezogen. Teilweise dient die Einbeziehung der Bestandserhaltung. Teilweise soll eine langfristige Arrondierung der Planung in diesen Bereichen ermöglicht bleiben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die ehemals gewerblich genutzte Fläche wieder nutzbar zu machen und mit Wohnbebauung aufzuwerten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 wird das Ziel verfolgt, das ehemalige Areal der Hermecke GmbH & Co KG einer höherwertigen und städtebaulich sinnvollen Wohnnutzung zuzuführen.

Inhalte der Planung

Auf der zu entwickelnden Fläche ist eine Neugestaltung durch unterschiedliche wohnbaulich genutzte Gebäudetypologien vorgesehen. Insgesamt ist eine aufgelockerte Struktur aus einer Mischung von überwiegend Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau mit integrierter Kita im Erdgeschoss vorgesehen. Insgesamt sollen ca. 57 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern und 30 Wohneinheiten bzw. optional 22 Wohneinheiten und eine viergruppige Kita in einem viergeschossigen Gebäude entstehen.

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.

Das neue Wohngebiet wird über die ehemalige Betriebszufahrt über eine T-förmige Stichstraße erschlossen werden. Eine weitere Privatstraße erschließt auf der Nordseite des Haupterschließungsweges die dort projektierten Häuser. Die T-förmige Stichstraße endet in zwei Sackgassen mit Wendeanlagen.

Im Eingangsbereich des Plangebiets, an der Bladenhorster Straße, sollen die bestehenden Gebäude erhalten werden. Im weiteren Verlauf sind nördlich der geplanten Erschließungsstraße Reihenhäuser in Zeilenbauweise vorgesehen. Die Gebäude entlang der Planstraße sollen überwiegend mit begrünten Flachdächern ausgestattet werden. Im Innenbereich des Plangebiets ordnen sich weitere zweigeschossige Reihenhäuser mit geneigten Dächern und dazu gehörenden Garagen entlang einer Privatstraße an. Südlich der Planstraße ist ein Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets orientiert sich die Ausrichtung der Grundstücke an dem Verlauf der angrenzenden Böschungen. In diesem Bereich sind überwiegend zweigeschossige Doppelhäuser mit Staffelgeschoss und begrünten Flachdächern vorgesehen. Die Gärten der Häuser sind in Richtung der Planstraße in südwestliche Richtung ausgerichtet. Durch die Ausrichtung

der Gärten entsteht eine gute Besonnung und es wird dafür gesorgt, dass die Außenwohnbereiche auf der vom Schienenlärm abgewandten Seite liegen. Die im rückwärtigen Bereich dieser Häuser vorhandenen Böschungen werden in die Grundstücke mit einbezogen und mit neu anzupflanzenden Grünstrukturen ökologisch aufgewertet. Auf der gegenüberliegenden Seite der Planstraße sind weitere zweigeschossige Doppel- und Dreier-Reihenhäuser mit geneigten Dächern geplant, deren private Gärten ebenfalls nach Südwesten orientiert sind.

Im Norden des Plangebiets werden Reihenhäuser entlang der Grenze zu dem angrenzenden Gewerbebetrieb vorgesehen. Die Grundrisse dieser Reihenhäuser sollen so gestaltet werden, dass die Wohn- und Aufenthaltsbereiche nach Süden, zu der lärmabgewandten Seite orientiert werden. Gleichzeitig bilden diese Gebäude somit einen Schallschutz für die südlich gelegenen weiteren Wohnhäuser.

Zentral im Plangebiet ist ein öffentlicher Spielplatz geplant. Aufgrund der Lage eignet sich diese Fläche, um Funktionen eines gemeinschaftlich genutzten Quartiersplatzes zu übernehmen. Des Weiteren trägt diese Fläche, ebenso wie die Straßenraumbegrünung, zur Begrünung des Quartiers bei.

Fußläufig wird das Plangebiet zusätzlich über eine neu herzustellende Fußwegeverbindung zur Sägewerkstraße im Osten des Plangebiets angebunden. Der Fußweg soll über die vorhandene Böschung geführt werden und an die ca. 3 – 5 m höher gelegene Sägewerkstraße anschließen. Hierfür ist eine Treppenanlage im Bereich der abknickenden Wegeführung erforderlich.

Die erforderlichen privaten Stellplätze für die Wohnbebauung werden auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen. Für den Geschosswohnungsbau ist eine Tiefgarage vorgesehen. Der Besucherverkehr findet ausreichend öffentliche Parkplätze im Straßenraum vor. Für einen Teil ist die Ausstattung als Lade-Station für Elektromobilität vorgesehen.

Im Eingangsbereich des Plangebiets ist eine Paketstation geplant, um die Einfahrt für Lieferfahrzeuge in das Gebiet zu minimieren und um den Verkehr innerhalb des Plangebiets zu reduzieren. Für die Elektrizitätsversorgung sind im Eingangsbereich des Plangebiets eine neue Trafostation sowie zwei weitere Flächen zur Energieerzeugung vorgesehen.

Die Bodenbeschaffenheit, beziehungsweise die Versickerungseigenschaft des Bodens wird für das unmittelbare Versickern des Niederschlagswassers als ungeeignet eingestuft. Ein offenes Gewässer zur Einleitung von Regenwasser existiert in unmittelbarer Nähe ebenso nicht. Eine Pflicht zur Versickerung des Regenwassers nach § 44 LWG in Verbindung mit § 55 WHG liegt zudem nicht vor, da das Plangebiet in der Vergangenheit bereits genutzt wurde und daher im Bestand bereits versiegelt sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist. Um dennoch einen möglichst klimaangepassten Umgang mit dem Regenwasser in dem Plangebiet zu erzielen, wurde ein Entwässerungskonzept erstellt.

Im Plangebiet soll die Entwässerung über ein Trennsystem erfolgen, bei dem das Niederschlags- und Schmutzwasser über entsprechende Kanäle separat gesammelt und abgeleitet wird. Kurz vor der Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal in der Bladenhorster Straße werden der geplante Regen- und Schmutzwasserkanal wieder zusammengeführt.

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt eine ggf. mögliche weitere Wohnbauflächenentwicklung im Bereich der nordwestlich angrenzenden Bestandsgärten und dem nördlich angrenzenden Gelände der Firma Reinex GmbH & Co. KG. Die privaten Erschließungsstiche und der im Plangebiet vorgesehene Fußweg in Richtung Norden wurden daher so konzipiert, dass eine Verlängerung bzw. Verbindung auf das Gelände der Firma Reinex GmbH & Co. KG als zukünftige Option nicht ausgeschlossen wird.

Auswirkungen der Planung

Mit der Entwicklung der Wohnbauflächen entstehen Infrastrukturkosten für Kanal, Straße, Straßenbeleuchtung etc.. Zur Übernahme der Erschließungskosten wird sich der private Wohnbauentwickler durch einen abzuschließenden Erschließungsvertrag mit dem EUV Stadtbetrieb (Drucksache 2025/196) vertraglich verpflichten.

Das neue Wohngebiet wird Verkehr erzeugen. Diese Auswirkungen sind im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht worden. Für den motorisierten Individualverkehr wurde darin festgestellt, dass alle relevanten Straßen und Knotenpunkte den zusätzlichen Mehrverkehr ohne wesentliche Qualitätseinbußen bewältigen können.

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung sind grundsätzlich auch immer Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Dies resultiert aus den Zusatzbelastungen im Straßenverkehr in der Umgebung. Das schalltechnische Gutachten zeigt auf, dass die Lärmbelastung auch mit dieser Zusatzbelastung weit unterhalb der entsprechenden Schwellenwerte liegt.

Die ehemals gewerblich genutzte Fläche erfährt durch die Entwicklung als Wohnbaufläche insgesamt eine Aufwertung. 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. Der Lärmschutz wird durch die Stellung der Gebäudekörper sowie die entsprechende Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.
- für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt in einem geringen Maß mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Diese können allerdings durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgemildert werden. Die geplanten Eingriffe in bestehende Grünstrukturen werden im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und über interne Pflanzmaßnahmen sowie einen externen Ausgleich über das Ökokonto „Pöppinghausen“ der Stadt Castrop-Rauxel ausgeglichen.
- hinsichtlich Luft und Klima die geplanten Grünstrukturen positiv zum Lokalklima beitragen, indem es z. B. zu einer Reduktion von Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Entsiegelung von Flächen kommt. Neu zu pflanzende Gehölze fungieren als zusätzliche Frischluftproduzenten. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind hier v. a. aufgrund erhöhter verkehrsbedingter Schadstoffemissionen zu erwarten, die durch die Umnutzung des Plangebietes entstehen.
- die Schaffung von privaten Gärten und einer öffentlichen Grünfläche bestehende versiegelte Böden entsiegelt. Weiterhin sind aufgrund vorhandener Altlasten im Plangebiet Sanierungsmaßnahmen vorgesehen, die sich positiv auf die anthropogen überformten Böden auswirken können.
- für das Schutzgut Fläche die vorgesehene Wohnbauentwicklung auf einer derzeit mindergenutzten Fläche dem planerischen Grundsatz einer flächensparsamen Siedlungsentwicklung i. S. d. § 1a Abs. 2 BauGB entspricht. Durch die Planung wird der Fläche eine höherwertige und städtebaulich sinnvolle Wohnnutzung zugeführt.

Insgesamt können unter Beachtung getroffener Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen die negativen Auswirkungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 263 „Behringhauser Gärten“ auf die Schutzgüter als nicht erheblich eingestuft werden.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine Artenschutzprüfung angefertigt worden. Unter Berücksichtigung der dort vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind per Gesetz bei Umsetzung der Maßnahmen bereits zu berücksichtigen. Sie sind zusätzlich im städtebaulichen Vertrag verankert.

Auswirkungen auf das Klima sind nachfolgende beschrieben.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

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.

Derzeit ist der Großteil des Plangebietes als Gewerbe- und Industrieklimatop mit dichten Strukturen zu werten, ebenso wie das nördlich angrenzende Betriebsgelände der Reinex GmbH & Co. KG. Ein Gewerbe- und Industrieklimatop zeichnet sich durch eine erhöhte Schadstoff- und Abwärmelast aus. Bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad kommt es zur Erwärmung, das Windfeld wird verändert und der Austausch reduziert. Diese Einstufung belegt gestörte bzw. stark beeinträchtigte natürliche Klimafunktionen und ist grundsätzlich als klimatischer Ungunstraum zu werten.

Im Vergleich zum Gewerbe- und Industrieklimatop mit seiner erhöhten Schadstoff- und Abwärmelast umfasst die Planung des Wohngebietes bebaute Bereiche mit größeren Gartenbereichen, welche zu einer deutlichen Verbesserung der lufthygienischen und humanbioklimatischen Situation führen. Die Gartenbereiche wirken sich mit ihrer Kalt- und Frischluftproduktion ausgleichend auf die meist überwärmte und bebaute Umgebung aus. Grünflächen mit Gehölzbestand stellen zudem durch Verschattung tagsüber eine kühle Ausgleichsfläche mit hoher Luftfeuchtigkeit dar. Durch die teilweise Entsiegelung der Fläche kommt es zu einer positiven Veränderung des Lokalklimas aufgrund der Reduktion von Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Entsiegelung der Flächen.

Die Gartenanlagen im Westen und Süden sowie der Böschungstreifen im Osten des Plangebietes haben eine wichtige kleinklimatische Funktion als Frischluftproduzent, sowie als Filter- und Pufferfunktion für potenziell vorhandene Luftschadstoffe, Stäube und Aerosole. Diesen Bereichen kommt somit eine Bedeutung für die Luftreinhaltung zu.

Eine klimaangepasste Bauweise im Sinne des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt wird durch eine Bebauung entsprechend den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), der möglichen Nutzung der Dächer für Solaranlagen, der Dachbegrünung von flachgeneigten Dächern und die bepflanzten Vorgärten bzw. den Ausschluss von Schottergärten aufgegriffen. Für die Wärmeversorgung der Wohnhäuser ist eine Beheizung durch individuelle oder zentrale Luftwärmepumpen vorgesehen. Weitere Maßnahmen inkludieren die Anbindung an den ÖPNV sowie die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel fasste am 24.06.2021 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Dieser wurde am 27.07.2021 im Amtsblatt der Stadt Castrop-Rauxel (Ausgabe 17/2021) bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2a BauGB als Angebotsbebauungsplan mit Umweltbericht im Vollverfahren aufgestellt. Dies umfasst u. a. alle Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 und 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes. Nach Aufstellung des Bebauungsplans hat am 15.12.2022 ein ScopingTermin mit den Fachbehörden der Stadt Castrop-Rauxel, dem EUV sowie den Behörden des Kreises Recklinghausen stattgefunden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Zeit vom 29.08.2023 bis 29.09.2023 durchgeführt. Während dieser Zeit konnten die Unterlagen im Internet und als Aushang eingesehen werden.

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Sport der Stadt Castrop-Rauxel fasste am 08.05.2025 den Beschluss über die Veröffentlichung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Dieser wurde am 20.05.2025 im Amtsblatt der Stadt Castrop-Rauxel (Ausgabe 12/2025) bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02.06.2025 bis 11.07.2025 durchgeführt. Während dieser Zeit konnten die Unterlagen im Internet und als Aushang eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitlich parallel im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu einer Stellungnahme aufgefordert. Am 18.06.2025 fand eine Informationsveranstaltung für interessierte Bürger und Bürgerinnen statt, in welcher die Planung dargestellt und Fragen beantwortet wurden.

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. Die einzelnen Beschlussvorschläge der Verwaltung (Abwägung) zu den Anregungen sind den Anlagen 4, 5 und 6 zu entnehmen.

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

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bezogen sich insbesondere auf die Erschließungs- und Entwässerungsplanung, die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen, die heranrückende Wohnbebauung, die Erschließung der Firma Reinex GmbH & Co. KG, den Umgang mit Altlasten sowie den Klimaschutz und der Nachhaltigkeit.

Die Stellungnahmen der Behörden wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt. So wurde ein Entwässerungs- und Erschließungskonzept erstellt. Die Anordnung der Gebäude wurde so verändert, dass schützenswerte Nutzungen weitestgehend vom Gewerbelärm des benachbarten Gewerbebetriebes abgeschirmt werden und es wurden Festsetzungen zur Begrünung des Gebiets getroffen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bezogen sich insbesondere auf die Entwässerung des Plangebiets, die geplante Zunahme der Taktung auf der angrenzenden Bahnstrecke 2210, den Umgang mit Altlasten und vertraglich zu sichernden Maßnahmen.

Die Stellungnahmen der Behörden wurden im Rahmen der Erschließungsplanung, durch redaktionelle Anpassungen im Lärmschutzgutachten und in der Begründung berücksichtigt. Die geplante Zunahme der Taktung der Bahn wurde tagsüber berücksichtigt und die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel wurden aufgrund dessen geringfügig angepasst. Eine Änderung der Festsetzungen erfolgte hierdurch nicht. Zwei Altlastenverdachtsflächen wurden im Bebauungsplan ergänzend gekennzeichnet. Darüber hinaus gab es im Wesentlichen Hinweise zur beabsichtigten Planung.

Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die beteiligten Bereiche der Stadt Castrop-Rauxel sind in der Anlage 3 aufgeführt. Die Anlagen 4 und 5 enthalten die abwägungsrelevanten Stellungnahmen mit einem Vorschlag der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen.

Anregungen aus der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen eingebracht, die sich im Wesentlichen auf Starkregenereignisse, Lärmimmissionen, Erschließungsplanung sowie das städtebauliche Konzept in Bezug auf Geschossigkeit und Grünpflanzungen, beziehen. Ferner wurde das Interesse einer Veräußerung von Grundstücksteilen sowie das Interesse am Kauf von Grundstücken kundgegeben.

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der weiteren Bearbeitung weitestgehend berücksichtigt. Es wurden Verkehrs- und Schalluntersuchungen durchgeführt, um Bedenken auszuräumen. Ebenfalls wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, um eine Verbesserung hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlag bei Starkregenereignissen und Überschwemmungen zu erzielen. Um mögliche Verunreinigungen des Bodens zu identifizieren und auszuräumen wurde ein Bodengutachten erstellt. Der Investor hat Gespräche mit den Eigentümer:innen der umliegenden Grundstücke geführt. Diese wurden daraufhin teilweise mit einbezogen.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme eingebracht, die sich auf die bereits zur frühzeitigen Beteiligung genannten Themen sowie auf die Verkehrssituation an der Bladenhorster Straße bezieht. Aufgrund dieser Stellungnahme erfolgte keine Änderung des Bebauungsplanes.

Die Anlage 6 enthält die Stellungnahmen mit einem Vorschlag der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeit.

Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan wurde nach der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB inhaltlich nicht geändert. Die Begründung mit Umweltbericht und die Planzeichnung des Bebauungsplans sind redaktionell überarbeitet worden. Dabei wurden im Wesentlichen die Rechtschreibung und Zeichensetzung korrigiert, die Formatierung angepasst sowie Formulierungen, die zu Verständnisschwierigkeiten führen könnten, klargestellt oder ergänzend erläutert.

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

Weiteres Verfahren

Nach erfolgter Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Castrop-Rauxel ist der Bebauungsplan öffentlich bekanntzumachen, damit er rechtskräftig wird.

Kosten

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

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

Zur Umsetzung der Planung ist ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden. Ein Erschließungsvertrag befindet sich derzeit ebenso in Abstimmung, wie der Grundstückskaufvertrag für die Böschungsflächen. Der Investor verpflichtet sich im Erschließungsvertrag zur Übernahme der Kosten für den Ausbau der Erschließung (Straße und Kanal) und der Grünflächen. Die Flächen sind nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt zu übertragen.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze Geltungsbereich

Anlage 2: Nachhaltigkeitscheck

Anlage 3: Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 4: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Bereiche der Stadt

Anlage 5: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 6: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlage 7 Städtebauliches Konzept

Anlage 8: Bebauungsplan in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung (DIN A4)

Anlage 9: Bebauungsplan in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung (Großformat)

Anlage 10: Begründung mit Umweltbericht in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung

Anlage 11: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 12: Verkehrsgutachten

Anlage 13 Schalltechnische Untersuchung in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung

Anlage 14 Vorabschätzung Geruch

Anlage 15 Orientierende Untersuchung Boden

Anlage 16 Ergänzende Untergrunduntersuchungen

Hinweis: Die Anlagen 11 bis 16 sind über das Ratsinformationssystem abrufbar.

Mitzeichnung

EUV	Stadtentwicklung