



Bereich: Stadtplanung  
Az: 61-26-00/30a  
Datum: 21.04.2006

**2006/122**  
**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

| Beratungsfolge                                                        | Datum      | TOP-Nr. |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr) | 18.05.2006 |         |
| Rat der Stadt                                                         | 24.05.2006 |         |

### Betreff

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 30a

Planbereich: Kastanienweg

Hier: a) Entscheidung über die Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
b) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen  
c) Satzungsbeschluss (§ 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 abgewägt.

Der Rat beschließt,

- a) die abgegebenen Stellungnahmen in so weit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlage 3) angegeben ist.
- a) die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan sowie die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben (Anlage 4 und 5) geändert werden.

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

Der Rat beschließt ferner

- a) den Bebauungsplan Nr. 30a als Satzung und billigt die zugehörige Begründung in ihrer geänderten Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in dem zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Beisenherz  
Bürgermeister

Dobrindt  
Technischer Beigeordneter

## **Sachverhalt**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Schwerin, Gemarkung Castrop, Flur 2 und 3, und umfasst die Grundstücke des Kastanienwegs, die Grundstücke auf der Südseite der Westhofenstraße zwischen der Einmündung des Kastanienwegs und Haus Nr. 61a sowie die Verkehrsfläche der Westhofenstraße zwischen Haus Nr. 55 und Nr. 65a. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,18 ha. Der Bebauungsplan Nr. 30a setzt sich aus Flächen zusammen, die im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 30 und Nr. 169 liegen.

### **2. Planungsanlass und -erfordernis**

Der Bebauungsplan Nr. 30 ist seit dem 20.10.2000 rechtsverbindlich. Er sieht für die Bebauung des Kastanienwegs einen zwei- bis dreigeschossigen freistehenden Gebäudetyp vor, der auf Grundstücken von 600 bis 900 m<sup>2</sup> Größe errichtet werden soll. Entsprechend dieser Vorgabe sind im Rahmen des Umlegungsverfahrens Nr. 18 die Grundstücke geschnitten und zugeteilt worden. Die Eigentümer und die Stadt Castrop-Rauxel sind überein gekommen, dass eine nachfrageorientierte Vermarktung der Grundstücke auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 30 nicht durchführbar ist. Daher ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

Die Verkehrsfläche der Westhofenstraße wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um eine Aussage über die künftige Nutzung der für verkehrliche Zwecke nicht benötigten Teilflächen südlich der Straßentrasse zu treffen.

### **3. Bisheriges Verfahren**

- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des Betriebsausschusses 3      20.10.05  
*Hinweis: Der B3 hat den Bebauungsplan nach § 13 BauGB als Vereinfachtes Verfahren aufgestellt*
- frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit      *entfallen*
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB      *entfallen*
- Öffentliche Auslegung      13.03. - 13.04.06

### **4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es zu ermöglichen, dass am Kastanienweg Baugrundstücke mit durchschnittlichem finanziellen Aufwand erworben und mit gängigen Bautypen bebaut werden können. Die für verkehrliche Zwecke nicht benötigten städtischen Flächen südlich der Westhofenstraße sollen den angrenzenden Privatgrundstücken zugefügt werden.

### **5. Inhalte der Planung**

Um das Planungsziel zu erreichen, wurde das im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen am Kastanienweg modifiziert. Daraus wird sich eine geänderte Grundstücksteilung ergeben. Die Teilflächen aus der Verkehrsfläche der Westhofenstraße wurden in die angrenzende private Wohnbaufläche integriert. Der grundsätzliche Zweck des Bebauungsplanes Nr. 30 - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung entlang des Kastanienwegs und an der Westhofenstraße zu schaffen - wird durch die Änderung nicht berührt. Daher wurde die Planaufstellung in Form eines Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt.

### **6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 30a sieht gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 30 keine zusätzlichen Baumöglichkeiten vor. Die bereits rechtsverbindlich festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten am Kastanienweg und an der Westhofenstraße werden nur so umgestaltet, dass eine nachfrageorientierte Vermarktung der Grundstücke stattfinden kann. Die negativen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt sind bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 bewertet und abgewägt worden. Daher wurde im Rahmen des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

## **7. Anlagen**

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange

Anlage 3: Abwägungsvorschlag

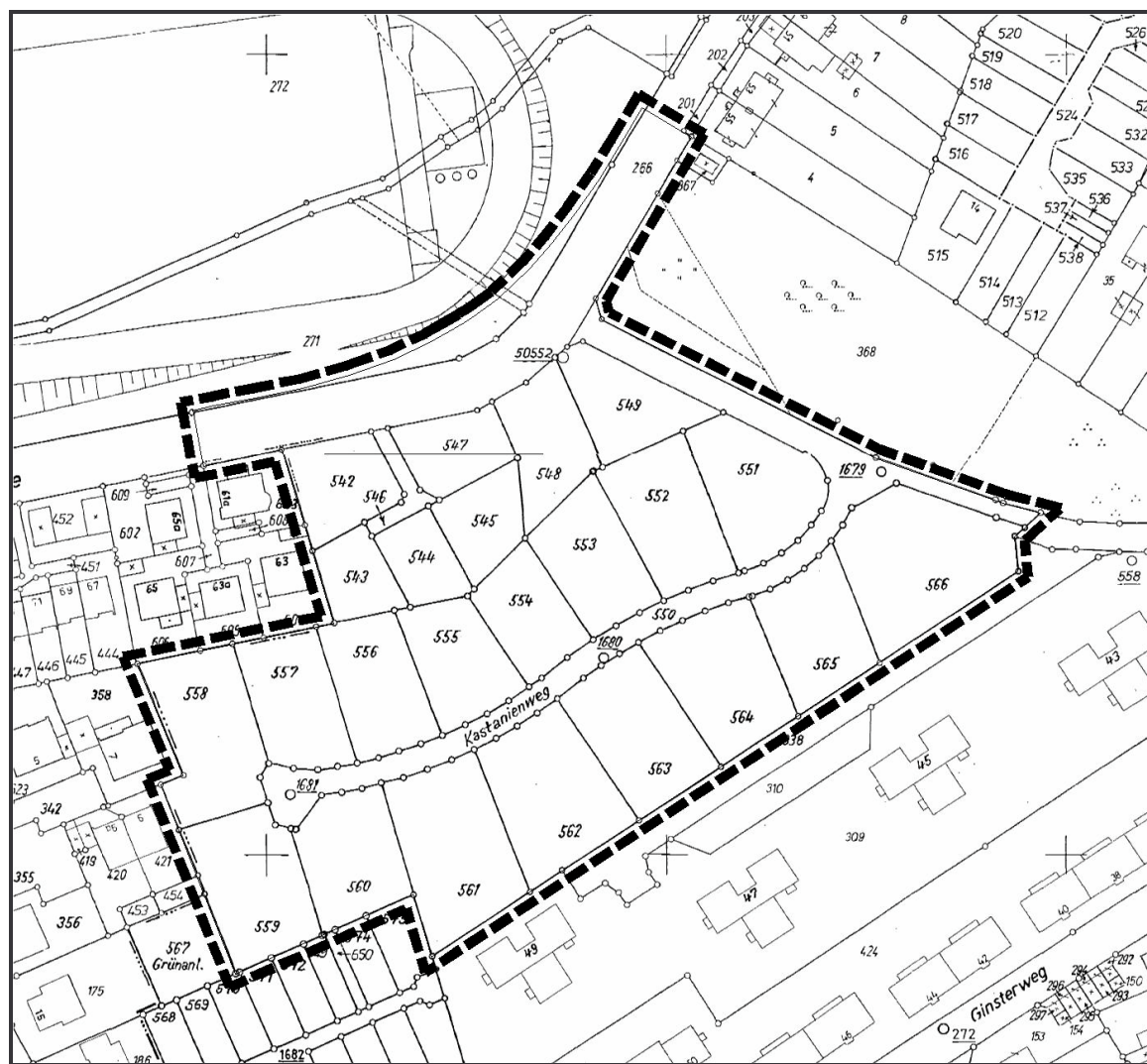
Anlage 4: Redaktionelle Änderungen in der Begründung

Anlage 5: Redaktionelle Änderungen in der Planzeichnung/ Textliche Festsetzungen

Anlage 6: Bebauungsplan Nr. 30a

Anlage 7: Begründung

## Anlage 1



**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30a**  
**im Maßstab ca. 1:2000**

## **Anlage 2**

### **Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- 1) Straßenbahn Herne-Castrop-Rauxel GmbH
- 1) Dortmunder Stadtwerke AG
- 1) RWE Westfalen-Weser-Ems, Regionalcenter Recklinghausen
- 1) PLEdoc Netzverwaltung
- 1) Gelsenwasser AG
- 1) Deutsche Telekom, Dortmund
- 1) ish GmbH & Co. KG
- 1) RuhrEnergie GmbH
- 1) Staatliches Umweltamt Herten
- 1) Emschergenossenschaft, Essen
- 1) Kreis Recklinghausen
- 1) Polizeipräsidium Castrop-Rauxel

### **Vorgebrachte Stellungnahmen**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

- 1. RWE Westfalen-Weser-Ems als Gasversorger
- 1. Kreis Recklinghausen, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

## **Anlage 3**

### **Abwägungsvorschlag Nr. 1**

**Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme  
der RWE Westfalen-Weser-Ems, Transportnetz Gas, vom 27.03.2006**

#### **Anregungen**

Die RWE als Gasversorger weist auf den Verlauf einer Erdgashochdruckleitung entlang der Südseite der Westhofenstraße hin. Diese Leitung liegt in dem für den öffentlichen Verkehr nicht benötigten Bereich, der demnächst den anliegenden Privatgrundstücken zugeschlagen werden soll. Die RWE mahnt die Einhaltung eines Schutzstreifens für die Gasleitung an, innerhalb dessen Einschränkungen für Bebauungen und Bepflanzungen gelten. Darüber hinaus enthält die Stellungnahme Hinweise zum Schutz der Leitung bei Baustellenbetrieb.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Gasleitung der RWE ist - zusammen mit weiteren Versorgungsleitungen anderer Unternehmen - durch das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht F9 planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung schränkt Bebauungen und Bepflanzungen innerhalb der mit dem Leitungsrecht belegten Fläche ein und räumt ein jederzeitiges Betretungsrecht für Servicepersonal ein. Somit sind die Belange der RWE ausreichend berücksichtigt; Änderungen oder Ergänzungen im Plan sind nicht erforderlich. Die weiteren Hinweise aus der Stellungnahme betreffen das Bebauungsplanverfahren nicht.

### **Abwägungsvorschlag Nr. 2**

**Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme  
des Kreises Recklinghausen, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, vom  
13.04.2006**

#### **Anregungen**

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde regt zu Ziffer 12 der Begründung folgende Änderung an:

„Darüber hinaus haben Böden, die zum Massenausgleich bei der Herstellung der Grünflächen und/oder Hausgärten außerhalb des Plangebiets beschafft werden müssen, grundsätzlich die in Anhang 2 Pkt. 4 der BBodSchV aufgeführten Vorsorgewerte einzuhalten. Für nicht aufgeführte Parameter sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (Technische Regeln der LAGA; Stand 06.11.1997) heranzuziehen. Die Schadstoffgehalte für den Zuordnungswert Z 0, nach den Tabellen II 1.2-2 und 1.2-3 der Technischen Regeln der LAGA sind einzuhalten.“

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, die Begründung unter Punkt 12 „Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes“ entsprechend zu ergänzen.

## **Anlage 4**

### *Redaktionelle Änderungen in der Begründung*

Ziffer 2.6 „Entwässerung“ wurde wie folgt neu gefasst:

Das Schmutzwasser wird über die städtische Kanalisation abgeleitet. Im Vorfeld der Plan-aufstellung Nr. 30 wurden bereits Untersuchungen über die Versickerungsmöglichkeiten im Erschließungsgebiet durchgeführt. Im Ergebnis wurde ein zentrales Versickerungsbecken an der Westhofenstraße vorgeschlagen. Eine dezentrale Versickerung auf den Einzelgrundstücken ist u. a. aufgrund der Hanglage ausgeschlossen. Im Zusammenhang mit den Diskussionen bezüglich der negativen Auswirkungen einer Versickerung im Bereich der Erschließung Akazienweg wurde auch von einer gezielten zentralen Versickerung an der Westhofenstraße für den Planbereich Nr. 30 Abstand genommen. Stattdessen wurde ein Regenrückhaltebecken RRB auf dem Flst. 549 errichtet. Hier wird bereits das anfallende Oberflächenwasser aus dem Baugebiet Eibenweg zwischengespeichert und gedrosselt dem Landwehrbach zugeleitet. (zur Niederschlagsbeseitigung im Plangebiet Kastanienweg s. Ziffer 8)

Ziffer 6.1.5 „Verkehrsflächen“ wurde wie folgt ergänzt:

Innerhalb der Verkehrsfläche ist die Anordnung von ca. 12 öffentlichen Parkplätzen vorgesehen, deren genaue Standorte von der zukünftigen Teilung der Grundstücke abhängig sind und erst bei der Planung des Endausbaus festgelegt werden können.

Ziffer 8 „Versickerung von Niederschlagswässern“ wurde wie folgt neu gefasst:

Im Bebauungsplangebiet Nr. 30a wurde ein Trennsystem verlegt. An den Regenwasserkanal sollen sowohl die Grundstücksentwässerungen als auch die Straßenentwässerung angeschlossen werden. Für die Bebauung entlang der Haupteerschließung innerhalb des Planungsbereichs Kastanienweg muss bei der Bebauung nördlich der Erschließungsstraße die Dachentwässerung bereits bei der Gebäudeplanung so angelegt werden, dass noch ein Anschluss erfolgen kann. Für die Flurstücke 552 bis 554 wurde alternativ zum Anschluss an den Straßenkanal eine Regenwasserablaufmulde mit Einleitung in das Regenrückhaltebecken angelegt. Für die Flurstücke 555 bis 558 ist der Anschluss an den Regenwasserkanal in der Straße zwingend.

Ziffer 12 „Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes“ wurde wie folgt ergänzt:

Darüber hinaus haben Böden, die zum Massenausgleich bei der Herstellung der Grünflächen und/oder Hausgärten außerhalb des Plangebiets beschafft werden müssen, grundsätzlich die in Anhang 2 Pkt. 4 der BBodSchV aufgeführten Vorsorgewerte einzuhalten. Für nicht aufgeführte Parameter sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (Technische Regeln der LAGA; Stand 06.11.1997) heranzuziehen. Die Schadstoffgehalte für den Zuordnungswert Z 0, nach den Tabellen II 1.2-2 und 1.2-3 der Technischen Regeln der LAGA sind einzuhalten.

## **Anlage 5**

### *Redaktionelle Änderungen in der Planzeichnung/ Textliche Festsetzungen*

Textliche Festsetzung F 8:

Satz 2, 2. Halbsatz „... und dafür Sorge zu tragen, dass der Wasserablauf nicht behindert oder verunreinigt wird.“ wird ersatzlos gestrichen.