



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/188
Datum: 30.04.2008

2008/123
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	03.06.2008	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	05.06.2008	
Rat der Stadt	12.06.2008	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 188

Planbereich: Gewerbegebiet Dortmunder Straße / Mengeder Straße (Graf Schwerin)

hier: a) Entscheidung über die Stellungnahmen (§ 2 Abs. 3 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 abgewogen. Der Rat beschließt,

a) die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlage 3) 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. 188 in seiner geänderten Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung mit Umweltbericht in ihrer geänderten Fassung.

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

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der ca. 9,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 liegt nordöstlich der Dortmunder Straße im Ortsteil Schwerin und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch ein gewerblich genutztes Grundstück,
- im Osten durch den Grafweg,
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzung der Dortmunder Straße (L663)
- und im Süden durch die südliche Straßenbegrenzung der Mengeder Straße (L654).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Schachanlage und Kokelei Graf Schwerin 1/2, welche 1967 bzw. 1975 stillgelegt wurden. Der Abbruch der meisten Betriebsgebäude sowie die Verfüllung der Schächte erfolgte in den Jahren 1972 bis 1976. Heute liegt der überwiegende Teil der Flächen brach. Teilbereiche nördlich der Mengeder Straße werden als Abstell- und Lagerflächen genutzt.

Das Gelände ist vollständig aus der Bergaufsicht entlassen. Der Untergrund ist gekennzeichnet durch Auffüllungen sowie durch aufgrund der früheren Nutzung gestörte und verunreinigte Bodenpartien.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Gemäß der Grundsätze des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, kann durch eine Sanierung des Untergrundes die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Zechenstandortes erreicht werden. Die Montan-Grundstücksgesellschaft mbH (MGG) als Eigentümerin der Fläche strebt eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Folgenutzung an. Der östliche Teil der ehemaligen Zeche soll als Gewerbestandort genutzt und im nordwestlichen Bereich ein Nahversorgungsstandort etabliert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung des Gewerbegebietes einschließlich der Erschließungsanlagen ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Parallel erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Realisierung des Nahversorgungsstandorts.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, das brach liegende Areal des ehemaligen Zechenstandorts Graf Schwerin I/II einer höherwertigen, städtebaulich sinnvollen Nutzung in Form eines Gewerbestandortes zuzuführen und durch geeignete Festsetzungen eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten.

4. Inhalte und voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan wird an der beabsichtigten Nutzung als Standort für Gewerbebetriebe orientierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung enthalten. Um Nutzungskonflikte zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und der geplanten Gewerbenutzung auszuschließen, wird das Gewerbegebiet hinsichtlich des Emissionsverhaltens der zulässigen Betriebe zonierte. Zudem setzt der Bebauungsplan die der Erschließung des Plangebietes dienenden Straßenverkehrsflächen fest. Die Erschließung erfolgt von der Mengeder Straße über eine in Richtung Norden abzweigende Erschließungsstraße, von der zwei weitere Erschließungsstraßen nach Westen abzweigen.

Im Bereich der ehemaligen Nebengewinnungsanlagen im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches sind Teeröle in den Boden eingedrungen, die eine Grundwasserbelastung darstellen.

Eine vollständige Rückgewinnung des Teeröls aus dem Untergrund ist nicht möglich. Im Bereich der ehemaligen Kokerei und Nebengewinnungsanlage soll ein Sicherungsbauwerk mit einer Grundfläche von ca. 1,5 ha errichtet werden. Die Oberfläche soll abgedichtet und das vorhandene Grundwassereinzugsgebiet versiegelt werden. Unter dieser Bodenabdichtung des Sicherungsbauwerkes sollen auch die belasteten Bodenmassen der zukünftigen Bauflächen eingebaut werden, sodass das Bauwerk eine Höhe von ca. 10 m erreichen wird. Die Abdichtung wird mit Kulturboden überdeckt und das Umlagerungsbauwerk landschaftlich gestaltet. Das geplante Sicherungsbauwerk wird als private Grünfläche festgesetzt und über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Im Süden des Plangebietes befindet sich entlang der Dortmunder Straße Wohnbebauung. Diese wird durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gesichert.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser soll in den in der Bodelschwingher Straße vorhandenen Kanal geleitet und das Niederschlagswasser in einem Rückhaltebecken im nördlichen Bereich des Plangebietes gesammelt und anschließend in das öffentliche System in der Bodelschwingher Straße eingeleitet werden.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Bodensanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden von der Deutschen Steinkohle AG (DSK) in Abstimmung mit dem Kreis Recklinghausen und der Stadt Castrop-Rauxel durchgeführt. Zwischen dem Kreis und der DSK wurde eine entsprechende Sanierungsvereinbarung geschlossen. Mit Fertigstellung des Sicherungsbauwerkes, einer weitgehenden Versiegelung des Gewerbegebietes sowie dem Aufbringen einer Lehmabdeckung unter den Freiflächen wird eine erhebliche Minimierung des Gefährdungspfad des Boden-Grundwasser erreicht.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht, der einen separaten Teil der Begründung darstellt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Realisierung der Planung das Landschaftsbild in Richtung Süden durch die geplanten Gewerbebauten dauerhaft beeinträchtigt wird. Durch die geplante Baumreihe wird diese Beeinträchtigung gemildert aber nicht vollständig ausgeglichen. Insgesamt lässt die Realisierung der Planung jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten.

5. Bisheriges Verfahren

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 188 wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- | | |
|---|---------------------|
| • Aufstellungsbeschluss (Betriebsausschuss III) | 18.05.2006 |
| • Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) | 31.07. – 08.08.2006 |
| • Frühzeitige Beteiligung der TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 12.03. – 20.04.2007 |
| • Offenlegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 31.03. – 30.04.2008 |

6. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen lediglich Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Bürger haben sich sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch im Zuge der Offenlegung nicht geäußert.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beziehen sich hauptsächlich auf die Verkehrserschließung, die Auswirkungen der Planungen auf die angrenzenden Nutzungen und das Landschaftsbild sowie auf den Umgang mit den vorhandenen Bodenbelastungen.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen ist dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3) zu entnehmen.

7. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

- a) Aufgrund der Stellungnahme des Dezernats 53 der Bezirksregierung Münster vom 22.04.2008 wird die Gliederung der Abstandsklassen im Bebauungsplan angepasst. Durch die geänderte Gliederung erfolgt eine klarere Abgrenzung der einzelnen Nutzungszonen, die eine verbesserte Anwendbarkeit der Gliederung ermöglicht. Durch die vorgenommene Änderung wird sichergestellt, dass an keiner Stelle innerhalb oder außerhalb des Plangebietes erhöhte Beeinträchtigungen auftreten.
- b) Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird an die Richtwerte der TA Lärm angepasst.

Anlagen

- Anlage 1:** Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 188
- Anlage 2:** Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 3:** Abwägungsvorschlag, hier: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4:** Bebauungsplan Nr. 188 in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung
- Anlage 5:** Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 188 in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung

Die Anlagen der Begründung mit Umweltbericht können bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung angefordert oder eingesehen werden.