



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/102-T.3
Datum: 11.05.2010

2010/165
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	17.06.2010	
Rat der Stadt	24.06.2010	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 102

Planbereich: Aapwiesen, Teil 3

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 (Anlagen 2 und 3) angegeben ist.

b) die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan sowie die Begründung 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. 102, Planbereich „Aapwiesen, Teil 3“ in seiner geänderten Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung in ihrer geänderten Fassung.

Im Vergleich zum Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vom 05.03.2009 hat sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits zur öffentlichen Auslegung geringfügig vergrößert. Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aapwiesen, Teil 3“ liegt in Castrop-Rauxel im Ortsteil Ickern, Flur 15, und wird begrenzt durch die Schneidemühler Straße und den Westgrenzen des Grundstücks Waldenburger Straße 148 im Osten, Teilen der Nordgrenze der Stettiner Straße und des Flurstücks 1486 im Süden, der Ostgrenze der Grundstücke Stargarder Straße 14 bis 54 (gerade Hausnummern) und der Ostgrenze des Grundstücks Trakehnerer Straße 35 und Teile der Rummelsburger Straße im Westen, der Südgrenze der Grundstücke Greifenberger Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 und 15 und Teile der Südgrenze der Waldenburger Straße bzw. Teile der Waldenburger Straße selbst im Norden.

Insgesamt umfasst der Planbereich die Flurstücke 1268 tlw., 1267 tlw., 1215, 1216, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1318 tlw., 612 tlw., 1475, 1474, 909, 1454, 972, 971, 607, 608, 893, 894, 951, 952, 1472, 611, 610, 600, 969, 598, 455 tlw., 1610, 989, 988, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 1491, 1489, 1490, 1487, 1488, 1609, 1608 tlw., 582, 583, 584, 585, 586, 587 und 588 tlw. mit einer Fläche von rund 3,59 ha. Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102-T.3 ist der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze zu entnehmen.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Die Flurstücke 1475, 1472, 1454, 972, 607, 608, 969 und 1610 sind mit Reihenhaushausgruppen bebaut, die Mitte der 1950er Jahre als Bergarbeiterwohnstätten errichtet wurden. Die Eigentümerin der Flurstücke 1475, 969 und 1610, eine Wohnungsverwaltungsgesellschaft, beabsichtigt, die Fläche in Einzelgrundstücke zu teilen und den Baubestand zu privatisieren. Dieser Bereich ist der dritte und letzte Teil der Aapwiesen, nachdem zuvor die Bebauungspläne Nr. 102, Planbereich „Aapwiesen, Teil 1“ und „Aapwiesen, Teil 2“ aus gleicher Intention entstanden sind. Um die einheitliche Struktur der Bergarbeitersiedlung auch nach der bevorstehenden Privatisierung zu erhalten, den zukünftigen Grundstückseigentümern eine geordnete Erweiterung der einzelnen Reihenhäuser und die Anlage von Garagen und Stellplätzen zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der städtebauliche, gestalterische und bodenordnerische Vorgaben für die weitere bauliche Nutzung der Grundstücke enthält. Bereits im Vorfeld der Privatisierung soll so Rechtssicherheit über die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude und Grundstücke im Plangebiet geschaffen werden.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102, Planbereich „Aapwiesen, Teil 3“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Grundfläche unter 20.000 qm handelt, soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren kann nach den Vorschriften des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem wird im Bauleitplanverfahren keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Castrop-Rauxel das Ziel, die historisch gewachsene, städtebaulich und geschichtlich bedeutsame Siedlungsstruktur der Bergarbeitersiedlung „Aapwiesen“ durch Vorgaben im Vorfeld der bevorstehenden Privatisierung der sich im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft befindlichen Reihenhäuser zu erhalten.

Darüber hinaus sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102, Planbereich „Aapwiesen, Teil 3“ verfolgten städtebaulichen Planungsziele insbesondere

- § die Schaffung einer Möglichkeit zur Anpassung der Gebäude an heutige Wohnbedürfnisse und zur Erweiterung der Wohnfläche durch rückwärtige Anbauten,
- § die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen für Windfänge vor Hauseingängen an der Wetterseite,

- § die Ordnung des ruhenden Verkehrs durch die Schaffung von ausreichendem Parkraum auf den privaten Grundstücksflächen,
- § die Sicherung des raumbildprägenden Gehölzbestands sowie der für diesen Bereich charakteristischen Vorgärten und
- § die Sicherung des ursprünglichen und homogenen Charakters der Siedlung und das äußere Erscheinungsbild der Reihenhaushausgruppen mit Hilfe von gestalterischen Festsetzungen.

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

Inhalte

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um die Überplanung eines bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteils. In Anlehnung an die bestehende städtebauliche Struktur des oben beschriebenen Teilbereichs der Siedlung „Aapwiesen“ setzt der Bebauungsplan reine Wohngebiete fest. Ebenso wie die Art der baulichen Nutzung orientiert sich sowohl das Maß der baulichen Nutzung als auch die überbaubare Grundstücksfläche an den bereits vorhandenen Strukturen. Dabei wird den zukünftigen Grundstückseigentümern die Möglichkeit eingeräumt, die geordnete Errichtung von Anbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich, teilweise von Anbauten im Vorgartenbereich sowie von Garagen und Stellplätzen nach gestalterischen Festsetzungen vorzunehmen.

Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102, Planbereich „Aapwiesen, Teil 3“ wird ein bereits im Zusammenhang bebauter Ortsteil überplant, in dem Gebäude, Erschließungsstraßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Durch die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen zusätzlichen Baumaßnahmen, die sich auf maßvolle Anbauten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und teilweise im Vorgartenbereich sowie auf die Anlage von Stellplätzen und Garagen beschränken, wird die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert.

Im Zuge der angestrebten Privatisierung der Reihenhäuser werden neue Grundstücksgrenzen entstehen, so dass eine Parzellierung des ganzen Siedlungsgebiets unter Vergabe neuer Flurstücksnummern vorgenommen wird. Im Zuge dessen werden die Fußwege zur Erschließung der rückwärtigen Gartenbereiche bereits angelegt. Diese Gartenwege und die Gemeinschaftsanlagen für Garagen und Stellplätze werden als Sondereigentum mit Geh- und nichtmotorisiertem Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer, Mieter und Nutzer belegt.

Es wird ein Zustand der Rechtssicherheit geschaffen, der in städtebaulicher, bodenordnungs- und baugenehmigungsrechtlicher Sicht klare Regelungen formuliert. Negative Auswirkungen auf Mensch und Umwelt sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Kosten als Folge der Bauleitplanung entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht.

5. Bisheriges Verfahren

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 102-T.3 wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur öffentlichen Auslegung (Betriebsausschuss 3) 05.03.2009
- Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) 14.12. – 21.12.2009
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 29.03. – 04.05.2010
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 29.03. – 04.05.2010

6. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB sind bei der Stadt Castrop-Rauxel lediglich Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Stellungnahmen beziehen sich auf technische Einbruchssicherung für neu zu erstellende Gebäude, auf Kampfmittelbeeinträchtigungen und bergbauliche Einwirkungen im Plangebiet, auf im Plangebiet vorhandene Leitungstrassen sowie auf neu zu versiegelnde Flächen und das darauf anfallende Niederschlagswasser.

Die Stellungnahme der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist dem Beschlussvorschlag (Anlage 3) zu entnehmen.

7. Veränderung des Planentwurfs nach der öffentlichen Auslegung

- a) Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigung, vom 11.05.2010 ist die Spezifizierung des Hinweises zu Kampfmitteln erforderlich. Das Kapitel 5.5.2 der Begründung wird in Teilen ergänzt.
- b) Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahme der Gelsenwasser AG vom 26.03.2010 ist die Ergänzung des Hinweises zu den Anlagen von Versorgungsträgern erforderlich. Die Begründung wird um das Kapitel 5.5.6 ergänzt.

Durch die Ergänzung bzw. die Aufnahme der Hinweise werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102, Planbereich „Aapwiesen, Teil 3“ in der aufgrund der Veränderungen des Planentwurfs überarbeiteten Fassung liegt dieser Sitzungsvorlage als Anlage 5 bei.

Anlagen

- Anlage 1:** Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102, Planbereich „Aapwiesen, Teil 3“
- Anlage 2:** Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 3:** Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4:** Bebauungsplan Nr. 102, Planbereich „Aapwiesen, Teil 3“ in der aufgrund der Veränderung des Planentwurfs überarbeiteten Fassung
- Anlage 5:** Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102, Planbereich „Aapwiesen, Teil 3“ in der aufgrund der Veränderung des Planentwurfs überarbeiteten Fassung