



Castrop-Rauxel
Europastadt im Grünen

Der Bürgermeister

Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-29-40
Datum: 16.08.2012

2012/209
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	13.09.2012	

Betreff

Antrag der SPD-Fraktion und Bündnis 90 / Die Grünen vom 28.05.2012
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20a
hier: Ergebnis des Prüfauftrags

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt das Ergebnis des Prüfauftrags zur Kenntnis und beschließt von einer Änderung des Bebauungsplans zum jetzigen Zeitpunkt abzusehen.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20a "Frohlinde, Dortmunder Straße" liegt im Nordwesten des gleichnamigen Stadtteils, zu beiden Seiten der Hauptstraße. Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Plan wurde bereits am 16.07.1963 gefasst; der ursprüngliche Bebauungsplan sah noch eine bis zu zwölfstöckige Mietshausbauung, ein Einkaufszentrum und eine Stadtbahntrasse vor. Seitdem hat sich jedoch ein radikaler Wandel in Bezug auf die lokalen und gestadtlichen Rahmenbedingungen sowie die Wünsche und Anforderungen an das Wohnen an sich vollzogen, sodass der Bebauungsplan bisher insgesamt sieben Mal geändert werden musste.

Der aktuell gültige, zum letzten Mal am 05.02.2003 geänderte Bebauungsplan setzt in weiten Teilen die bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung bzw. -änderung bestehenden Gebäude mit Baulinien und Baugrenzen fest. In einigen Bereichen des Plangebietes erlauben die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Wintergärten oder rückwärtigen Anbauten. Die relativ engen Baufeldfestsetzungen sind zum Teil einer bestimmten städtebaulichen Struktur geschuldet, die über den Bebauungsplan gesichert werden soll (z.B. Gartenhofhäuser im Bereich der Delftstraße). In anderen Bereichen wiederum verhindern die vielfach relativ kleinen Grundstücke Anbaumöglichkeiten, da die zulässige Grundflächenzahl (Anteil der bebauten Fläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche) bereits heute ausgeschöpft bzw. überschritten ist (z.B. einige Reihenhäuser östlich der Kuopiostraße). Es gibt jedoch auch Gebäude im Plangebiet, bei denen möglichen rückwärtigen Anbauten aus städtebaulicher Sicht keine gravierenden Bedenken entgegenstehen würden. Im Folgenden soll darauf eingegangen werden, wie mit der genannten Problematik umgegangen werden soll.

Option 1: Änderung des Bebauungsplans

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, den Bebauungsplan im Rahmen eines Änderungsverfahrens gemäß § 1 Abs. 8 BauGB anzupassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20a ist als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO gekennzeichnet, für welche § 17 I BauNVO eine zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 vorschreibt. Da diese aktuell bereits auf mehreren Grundstücken erreicht bzw. überschritten wird, könnten vielerorts trotz Änderung des Bebauungsplans keine rückwärtigen Anbauten errichtet werden, da die Grundproblematik der relativ kleinen Grundstücke bleibt.

Bei der Prüfung, ob eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden sollte, ist zudem auch der hohe finanzielle Aufwand eines Planverfahrens zu berücksichtigen. Gemäß der aktuellen Fassung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure wäre der Verwaltungsaufwand für die Änderung des Bebauungsplans mit ca. 17.000 € zu veranschlagen. Aufgrund der aktuellen Personalsituation stünden zudem Personalkapazitäten nur dann zur Verfügung, wenn andere Planverfahren zurückgestellt würden. Da von einer Änderung des Bebauungsplans nur einige wenige Grundstückseigentümer profitieren würden, während der Nutzen für die Allgemeinheit gering ausfallen würde, ist diesem Bauleitplanverfahren sicherlich keine höhere Priorität zuzuweisen. Dennoch lässt sich einräumen, dass für einzelne Grundstücke die Schaffung rückwärtiger Anbaumöglichkeiten städtebaulich vertretbar wäre.

Option 2: Anwendung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung des § 31 Abs. 2 BauGB

Auch wenn die engen Baugrenzen des Bebauungsplans Anbauten bzw. Wintergärten nur in wenigen Fällen zulassen, besteht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, entsprechende Vorhaben im Rahmen von Befreiungen von den Festsetzungen des Plans zuzulassen: "Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist" (§ 31 II BauGB). Diese Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu berücksichtigen. Dabei ist im Fall rückwärtiger Anbauten bzw. Wintergärten insbesondere die Würdigung nachbarlicher Interessen zu prüfen.

Fazit

Auch wenn eine erneute Änderung des Bebauungsplans für einige Teilbereiche durchaus sinnvoll erscheint, schlägt die Verwaltung aufgrund der aktuellen Personal- und Finanzsituation und der eingeschränkten Bedeutung für die Allgemeinheit vor, von einer Änderung des Bebauungsplans zum jetzigen Zeitpunkt abzusehen.

Anlagen

Anlage 1: Übersicht der Änderungsbereiche

Anlage 2: Sitzungsvorlage 2012/138 (Antrag) und Beschluss (drei Seiten)