



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00/H5 Teil1 5.Änd.
Datum: 10.10.2013

2013/215
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	07.11.2013	
Rat der Stadt	14.11.2013	

Betreff

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. H5 Teil 1
Planbereich „Ortsteil Becklem“

hier: a) Entscheidung über die Stellungnahmen (§ 2 Abs. 3 BauGB)
b) Entscheidung über die redaktionellen Ergänzungen

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,

- die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlagen 3 und 4) angegeben ist.
- die redaktionellen Ergänzungen zu berücksichtigen, indem die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben ergänzt wird.

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

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

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. H 5 Teil 1 liegt im Ortsteil Becklem und umfasst den Gesamtbereich des Bebauungsplans Nr. H5 Teil 1. Der Bebauungsplan umfasst den zentralen Bereich des Ortsteils Becklem. Er wird im Westen durch die Bebauung entlang der Becklemer Straße, im Norden durch die nördlich der Heidestraße liegende Bebauung, im Osten durch die Stoevenstraße und im Süden durch die Straße Auf der Flur begrenzt. Eine Bautiefe südlich der Straße Auf der Flur und westlich der Becklemer Straße gehören ebenfalls zum Geltungsbereich. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

2. Planungsanlass und –erfordernis sowie Ziele der Planung

Der Ortsteil Becklem hat sich in den letzten Jahren zu einem bevorzugten Wohnstandort entwickelt. Für Teilbereiche östlich der Becklemer Straße lässt der Bebauungsplan die Bebauung mit max. 2 Wohneinheiten zu. Diese Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten ist aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß. Daher soll die Möglichkeit eingeräumt werden auch mehr als 2 Wohneinheiten zu realisieren. Damit soll auch den Anforderungen des demografischen Wandels Rechnung getragen werden und die Möglichkeit eingeräumt werden z.B. Mehrgenerationenwohnungen und altengerechte Wohnungen zu errichten.

Der Ortsteil Becklem ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans geprägt durch Einfamilienhäuser der 60er und 70er Jahre.

Obwohl der Ortsteil einen attraktiven Wohnort für Familien darstellt, werden viele der Gebäude derzeit von nur einer Generation bewohnt. Ein Generationenwechsel steht bevor. Der Bedarf an kleineren Wohneinheiten, sowie barrierefreiem und altengerechtem Wohnraum, ergibt sich somit aus dem Gebiet selbst heraus.

In den durch die Festsetzung (max. 2 WE) betroffenen Teilbereichen finden sich noch einzelne freie Baugrundstücke, insbesondere südwestlich der Becklemer Straße.

Um auf die geänderten Anforderungen an den Wohnungsmarkt reagieren zu können ist es nötig, die Grundstücke zusätzlich auch für eine Bebauung mit mehreren Wohneinheiten zu öffnen.

Dies soll dazu führen, dass neben dem Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern auch Wohngebäude entstehen können, die Ein- bis Zweipersonenhaushalten sowie älteren Menschen den Verbleib im Ortsteil Becklem – unabhängig vom Eigenheim – ermöglichen. Durch die Schaffung kleinerer Wohneinheiten kann ein solches Wohnraumangebot Abwanderungen der Ortsteilbevölkerung vorbeugen.

Da der Stadtteil selbst aber keine idealen Versorgungsvoraussetzungen (insb. Nahversorgung) aufweist, sollte nur der ortsteilbezogene Bedarf gedeckt werden. Da die meisten Grundstücke in Becklem bereits bebaut sind, besteht keine Gefahr einer übermäßigen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

In der Vergangenheit wurde im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren in Einzelfällen bereits von der Festsetzung (max. 2 WE) befreit. Für ein Grundstück südwestlich der Becklemer Straße besteht seitens eines Investors das Interesse ein Gebäude mit mehreren barrierefreien Wohneinheiten zu errichten. Eine gebietsverträgliche Ausnutzung von Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist über die weiteren im Be-

bauungsplan getroffenen Festsetzungen gesichert, so dass die Notwendigkeit der Festsetzung max. 2 WE nicht mehr besteht.
Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass sich die Mehrfamilienhäuser ins Ortsbild einfügen.

3. Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wurde abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Inhalte der Planung

Im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans soll die textliche Festsetzung, die in bestimmten Bereichen die maximale Zahl der Wohneinheiten auf zwei begrenzt, aufgehoben werden. Hierdurch besteht die Möglichkeit eine höhere Anzahl von Wohnungen in einem Gebäude unterzubringen. Damit wird die Möglichkeit eingeräumt Mehrfamilienhäuser z.B. mit altengerechten Wohnungen sowie Mehrgenerationenwohnungen zu errichten.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 bis 0,8 sowie einer maximalen Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen unverändert, so dass das ortstypische Erscheinungsbild erhalten bleibt.

Hierdurch wird u.a. verhindert, dass sich die Versiegelung durch die Errichtung von notwendigen Stellplätzen bzw. Garagen im Rahmen der nicht mehr vorhandenen Begrenzung der Wohneinheiten erhöht. Der Stellplatznachweis kann dann z.B. als erdüberdeckte Tiefgaragen erfolgen. Hierzu wird eine neue textliche Festsetzung aufgenommen die regelt, dass begrünte Tiefgaragen nicht auf die GRZ angerechnet werden und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

5. Bisheriges Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Im Rahmen des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. H5 Teil 1 wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- | | |
|---|-------------------------|
| • Änderungsbeschluss (Betriebsausschuss III) | 07.02.2013 |
| • Beschluss zur öffentlichen Auslegung (B III) | 27.06.2013 |
| • Offenlegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 15.07.2013 – 16.08.2013 |

6. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren ging eine Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein bezüglich der Darstellung von Leitungstrassen ein. Ein Bürger hat sich im Zuge des Beteiligungsverfahrens geäußert.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen ist dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3 und 4) zu entnehmen.

7. Redaktionelle Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Ergänzungen in der Begründung

In Abschnitt 3.5 Ver- und Entsorgung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Straße "Auf der Flur" und "Lambertstraße" verlaufen zwei Fernleitungen für Wasserstoff (DN 100 bzw. DN 200). Der Schutzstreifen von jeweils 10 m liegt überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Im Bereich nordöstlich der Lambertstraße ragt der Schutzstreifen in einer Tiefe bis zu 5 m in die Bauflächen. Der Bebauungsplan enthält hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

8. Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze räumlicher Geltungsbereich

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: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlage 5: Bebauungsplan

Anlage 6: Textl. Festsetzungen

Anlage 7: Begründung

Anlage 8a: Artenschutzbeitrag

Anlage 8b: Lärmgutachten

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