



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-H5 Teil2 2.Ä.
Datum: 03.11.2014

2014/345
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	04.12.2014	
Rat der Stadt	11.12.2014	

Betreff

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. H5 Teil 2

Planbereich „Ortsteil Becklem“

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

b) Entscheidung über die redaktionellen 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 3) angegeben ist.

b) die redaktionellen Ergänzungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan sowie die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben ergänzt wird.

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

Der Rat beschließt ferner

c) die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. H5 Teil 2 als Satzung und billigt den zugehörigen Bebauungsplan sowie Begründung in ihrer ergänzten Fassung.

d) die Änderung der laufenden Nummer und Bezeichnung des Bebauungsplans in "Nr.

238"; "Planbereich: Ortsteil Becklem - Süd".

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

B e i s e n h e r z
Bürgermeister

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. H 5 Teil 2 (jetzt Bebauungsplan Nr. 238, Planbereich "Ortsteil Becklem - Süd") liegt im Ortsteil Becklem und umfasst den Gesamtbereich des Bebauungsplans Nr. H5 Teil 2.

Der Bebauungsplan umfasst den südöstlichen Bereich des Ortsteils Becklem. Er wird im Westen durch die Bebauung entlang der Becklemer Straße, im Norden durch die Straße Auf der Flur und im Südosten durch die Suderwicher Straße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

2. Planungsanlass und –erfordernis sowie Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. H5 „Ortsteil Becklem“ Teil 2 wurde am 11.10.1974 vom Rat der Gemeinde Henrichenburg nach § 10 des Bundesbaugesetzbuches als Satzung beschlossen. Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung am 20.12.1974.

Der Ortsteil Becklem hat sich in den letzten Jahren zu einem bevorzugten Wohnstandort entwickelt. So wurde der überwiegende Teil der Grundstücke im Geltungsbereich in den Jahren nach Aufstellung des Bebauungsplans bebaut. Das Gebiet ist heute geprägt durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung, der Großteil im Einzeleigentum.

Für Teilbereiche,

- westlich der Becklemer Straße bis zur Einmündung Beckumer Straße,
- östlich der Becklemer Straße zwischen Wiesenstr. bis einschließlich Becklemer Straße 54 sowie
- östlich der Stoevernstraße,

lässt der Bebauungsplan die Bebauung mit maximal zwei Wohneinheiten zu. Diese Festsetzung ist aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, sowie der Zunahme neuer Haushaltstypen und -formen, vor allem kleinerer Haushalte, ergibt sich eine steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen und barrierefreiem bzw. seniorengerechtem Wohnraum auch in Castrop-Rauxel.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans prägen Einfamilienhäuser der 1960er und 1970er Jahre die Struktur des Ortsteils Becklem. 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.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans H5 Teil 2 2. Änderung incl. der 1. Änderung werden vollständig überlagert.

Aus diesem Grund kann auch die laufende Nummer und Bezeichnung des Bebauungsplans geändert werden. Der Plan läuft jetzt unter der Nummer 238, Planbereich "Ortsteil Becklem - Süd".

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 238 „Ortsteil Becklem - Süd“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans H5 Teil 2 „Ortsteil Becklem“.

Im Rahmen der Planung findet eine Anpassung an die aktuellen Planungsabsichten auf Grundlage von aktuellem Kartenmaterial statt. Hierbei wird u.a. die textliche Festsetzung die fest schreibt, dass nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig sind, gestrichen, um auf die geänderten Anforderungen an den Wohnungsmarkt reagieren zu können und die aus dem Stadtteil selbst bedingte Nachfrage nach andere Wohnformen, wie beispielsweise barrierefreies oder seniorenrechtliches Wohnen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten, zu befriedigen. Da eine Bebauung der Grundstücke mit mehr als zwei Wohneinheiten gebietsverträglich umsetzbar ist und den bestehenden Charakter des Gebietes nicht wesentlich verändert, besteht die Notwendigkeit für die Festsetzung nicht mehr.

Ansonsten werden die Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplans in ihren Grundzügen beibehalten und der Gebäudebestand mit Erweiterungsmöglichkeiten festgeschrieben.

Über die textlichen Festsetzungen zur Ermöglichung mehrerer Wohneinheiten je Gebäude wurde bereits im vergangenen Jahr ein Abwägungsbeschluss gefasst.

5. Bisheriges Verfahren

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

- 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
- Entscheidung über die Stellungnahmen und redaktionellen Ergänzungen 14.11.2013
- Überarbeitung des Planentwurfs auf aktueller Vermessungsgrundlage
- Erneute öffentliche Auslegung 15.09.2014 - 16.10.2014

6. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging ein Hinweis auf ein Vorkommen der gebäudebewohnenden Zwergfledermaus ein.

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

7. Redaktionelle Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Ergänzung im Bebauungsplan und der Begründung

Hinweise

Es liegt ein Hinweis auf ein Vorkommen der gebäudebewohnenden Zwergfledermaus (*Pipistrelus pipistrelus*) innerhalb des Plangebiets vor.

Bei der Umsetzung von energetischen Verbesserungen (insbesondere von Dächern, Fenstern/Rollläden und Fassaden) und Umbaumaßnahmen an Gebäuden ist eine vorherige Überprüfung auf ein Fledermausvorkommen erforderlich.

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: Bebauungsplan

Anlage 5: Begründung

Anlagen 6: Gutachten

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