



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung  
Az: 61-26-H5 Teil1 5.Ä  
Datum: 03.11.2014

**2014/346**  
**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

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

### 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

c) Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

### Beschlussvorschlag

#### 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 und ) 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. H5 Teil 1 als Satzung und billigt den zugehörigen Bebauungsplan sowie die Begründung in ihrer ergänzten Fassung.

d) die Änderung der laufenden Nummer und Bezeichnung des Bebauungsplans in "Nr. 237"; "Planbereich: Ortsteil Becklem - Nord".

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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. H 5 Teil 1 (jetzt Bebauungsplan Nr. 237, Planbereich Ortsteil Becklem - Nord) 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.

Südlich grenzt der Bebauungsplan H5 „Ortsteil Becklem“ Teil 2, westlich der Bebauungsplan Nr. 118 „Auf der Flur“ an das Plangebiet an.

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 1 wurde am 17.04.1974 vom Rat der Gemeinde Henrichenburg, Amt Waltrop, nach § 10 des Bundesbaugesetzbuches als Satzung beschlossen. Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung am 28.05.1974.

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 Stoevenstraße,

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 im Rahmen eines Änderungsbeschlusses (4. Änderung) des Bebauungsplanes H5 angedachte Aufgabe der im Bereich Bredenbrauck/Heidestraße befindlichen Grünfläche zu Wohnbauland wird in diesem Verfahren mit behandelt. Die 4. Änderung wird eingestellt.

Es handelt sich um ein selbstständiges Änderungsverfahren, die Inhalte erfüllen alle Voraussetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans H5 Teil 1 5. Änderung incl. der 1. - 3. 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 237, Planbereich "Ortsteil Becklem - Nord".

### **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. 237 „Ortsteil Becklem - Nord“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans H5 Teil 1 „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 festschreibt, 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.

Zudem soll die im Bereich Bredenbrauck/Heidestraße mindergenutzte Grünfläche zu Wohnbauland umgewandelt werden.

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 gingen Hinweise zu Eingriff in Natur und Landschaft sowie auf ein Vorkommen der gebäudebewohnenden Zwergfledermaus ein. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen 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.