



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00-235
Datum: 31.07.2014

2014/204
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	02.09.2014	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 235
Planbereich: "Aapwiesen"
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt,
den Bebauungsplan Nr. 235 für den Planbereich „Aapwiesen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen,
Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Einleitung

Zwischen 2006 und 2010 wurden im Dialog mit der Bürgerschaft drei Bebauungspläne inkl. der Gestaltungssatzung für die "Aapwiesen" zeitlich gestuft aufgestellt. Planungsanlass war die abschnittsweise geplante Privatisierung des Baubestands durch die Flächeneigentümerin. Bereits im Vorfeld der Privatisierung sollte so Rechtssicherheit über die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude und Grundstücke im Plangebiet geschaffen werden. Seit Rechtskraft der Bebauungspläne und der Gestaltungssatzung wurden diverse bauliche Veränderungen geplant und umgesetzt. Die Umsetzung der Festsetzungen in die Praxis hat sich grundsätzlich bewährt, es wurden aber auch Schwierigkeiten in der Anwendung deutlich.

2. Geltungsbereich

Der rund 10 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 235 liegt im Nordosten der Stadt Castrop-Rauxel im Stadtteil Ickern, Flur 15 und 16, auf der nördlichen Seite der Emscher. Die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden im Osten von Teilen der Waldenburger Straße sowie den Westgrenzen der Grundstücke Memeler Straße 2 und Allensteiner Straße 1 bis 19 (ungerade) gefasst. Im Süden bildet die Danziger Straße einen Teil der Grenze des Geltungsbereichs, allerdings liegen die Grundstücke an der Rügenwalder Straße, der Pyritzer Straße, der Poziner Straße, der Kösliner Straße und der Kolberger Straße nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im Westen bildet teilweise die Danziger Straße die Grenze des Geltungsbereichs sowie die Ostgrenze der Grundstücke Stargarder Straße 14 bis 54 (gerade) und der Ostgrenze des Grundstücks Trakehner Straße 35 und Teile der Rumelsburger Straße.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze zu entnehmen.

3. Planungsanlass und -erfordernis

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind mit Reihenhaushausgruppen bebaut, die Mitte der 1950er Jahre als Bergarbeiterwohnstätten errichtet wurden. In der Vergangenheit wurden die Flächen in Einzelgrundstücke geteilt und der Baubestand bereits teilweise privatisiert. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 102 Teil 1 bis 3 verfolgte die Stadt Castrop-Rauxel das Ziel, die historisch gewachsene, städtebaulich und geschichtlich bedeutsame Siedlungsstruktur der Bergarbeitersiedlung "Aapwiesen" durch Vorgaben im Vorfeld der Privatisierung zu wahren.

Die Verwaltung wurde bereits 2012 beauftragt, eine Änderung der Bebauungspläne einschließlich Gestaltungssatzung für die Aapwiesen zu prüfen. Ergebnis des Prüfauftrags war, die Bebauungspläne zu ändern. Der Betriebsausschuss 3 hat das Ergebnis des Prüfauftrags zur Kenntnis genommen und die Verwaltung am 12.09.2012 beauftragt, das Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne einschließlich der Gestaltungssatzung für die Aapwiesen einzuleiten.

Im alltäglichen Umgang hat sich herausgestellt, dass die detailliert ausformulierten Ziele zur Erhaltung der Gestaltungsqualität in den Bebauungsplänen Konfliktpotential bergen. Dem Individualisierungsdrang der neuen Eigentümer soll nun mehr Raum eingeräumt werden.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 235 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen und Entwicklungen in Art und Ausführung zu vereinfachen. Hierzu bedarf es einer Überprüfung und Überarbeitung der derzeitigen Festsetzungen der drei Bebauungspläne. Dieser Bebauungsplan soll die bestehenden Bebauungspläne ersetzen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 235 soll zum einen ein gestalterisches Mindestmaß zur Bewahrung des weitestgehend erhalten gebliebenen Gesamtensembles erreicht werden und zum anderen damit einhergehend die bislang unterschiedlichen Regelungen der unterschiedlichen Teilbereiche in einem gemeinsamen Planwerk vereinfacht bzw. vereinheitlicht werden. Eine Aufhebung der bestehenden Satzungen innerhalb des Geltungsbereichs der Aapwiesen hätte zur Folge, dass sowohl die Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude und Grundstücke Einschränkungen erführen, als auch der siedlungstypische Charakter gefährdet würde und die homogene Struktur nicht mehr erhalten würde.

5. Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Da das Plangebiet dem Innenbereich zuzurechnen ist (rechtskräftige B-Pläne), der Geltungsbereich ca. 10 ha groß ist und keine UVP-pflichtigen Vorhaben betroffen sind, soll die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem wird im vereinfachten Verfahren von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Das Plangebiet setzt sich aus insgesamt drei Teilflächen mit einer Größe von ca. 100.000 m² zusammen. Es wird angenommen, dass maximal 40 % der Flächen versiegelt werden, was einer GRZ von 0,4 entspricht. Demnach ergibt sich für das Plangebiet eine Grundfläche von 40.000 m², so dass § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB heranzuziehen ist.

6. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan soll vor allem Festsetzungen betreffend die Form und die Größe von rückseitigen Anbauten und Regelungen über Standorte für Garagen bzw. Stellplätze enthalten und reduzierte, auf das Mindestmaß begrenzte Aussagen zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke treffen.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Reduzierung der Festsetzungen wird weiterhin ein Spielraum festgelegt, innerhalb dessen Anbau- und Gestaltungsmöglichkeiten erleichtert wahrgenommen werden

können, der aber nach wie vor Sorge trägt, den homogenen Charakter der Siedlung und das äußere Erscheinungsbild der Reihenhaushgruppen in den Grundzügen zu sichern. Es wird ein Zustand der Rechtssicherheit geschaffen, der in städtebaulicher, bodenordnungs- und baugenehmigungsrechtlicher Sicht klare Regelungen formuliert.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans Sach- und Personalkosten. Es entstehen Kosten für bauleitplanerische Leistungen, die die erforderlichen Ausarbeitungen und Planfassungen sowie die Mitwirkung beim Verfahren beinhalten. Der Verwaltungsaufwand wird entsprechend HOAI mit ca. 25.000 € abgeschätzt.

8. Weitere Vorgehensweise

Um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren, wird eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit angestrebt.

Anlage

Anlage 1: Übersichtsskizze