



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26/228 1. Änd.
Datum: 07.12.2015

2016/003
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	04.02.2016	
Rat der Stadt	11.02.2016	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 228 1. Änderung
Planbereich „Bladenhorster Straße/ Schlenkestraße“
hier: a) Entscheidung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 3 BauGB
b) Satzungsbeschluss nach § 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 und 4) angegeben ist.

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

Der Rat beschließt ferner,

- b) den Bebauungsplans Nr. 228 1. Änderung in der vorliegenden Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung.

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

Kravanja
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 228 „Bladenhorster Straße/ Schlenkestraße“ liegt im Stadtteil Behringhausen, im Südwesten von Castrop-Rauxel. Das ca. 480 qm große Plangebiet umfasst einen Bereich im nördlichen Teil der Stichstraßenerschließung der Bladenhorster Straße.

Es umfasst die Flurstücke 481 bis 483 der Flur 3, Gemarkung Behringhausen.

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

2. Planungsanlass und Planungserfordernis, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Für einen Bereich westlich der Bladenhorster Straße und südlich der Engelaustraße wurde der Bebauungsplan Nr. 228 aufgestellt.

Ziel der Überplanung des Gebietes war es, den Charakter des Plangebiets zu erhalten und den Innenbereich zwischen der Schlenkestraße und der Bladenhorster Straße von einer rückwertigen Hinterlandbebauung frei zu halten, um einer weiteren Versiegelung vorzubeugen und den Innenbereich als Ruhebereich zu schützen. Es wird gewährleistet, dass keine bodenrechtlichen Spannungen in das Gebiet hineingetragen werden und einer negativen Vorbildwirkung durch Einzelvorhaben vorgebeugt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wurde aufgrund einer Eigentümerinformation festgestellt, dass im Rahmen der baulichen Entwicklung im Bereich der von der Bladenhorster Straßen nach Westen führenden Stichstraßenbebauung in einem Kaufvertrag von 1987 eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer über eine derzeit noch nicht umgesetzte Bebauung getroffen wurde. Diese Bebauung war Bestandteil des städtebaulichen Entwurfes der 1987 nach § 34 BauGB genehmigten Stichstraßenbebauung. Diese Bebauungsmöglichkeit wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 nicht berücksichtigt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, dass entsprechende Grundstück baulich zu nutzen wie 1987 bereits beabsichtigt wurde. Zu diesem Zweck soll die vorhandene Baugrenze in Richtung Norden erweitert werden.

Das zusätzliche Baufeld liegt im Bereich einer bereits vorhandenen Stichstraßenerschließung. Durch das Baufeld werden somit keine weiteren, städtebaulich nicht gewünschten, Stichwege zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche geschaffen.

4. Verfahren

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Sport der Stadt Castrop-Rauxel hat in seiner Sitzung am 11.06.2015 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 228, Planbereich „Bladenhorster Straße / Schlenkestraße“ zu ändern. In gleicher Sitzung hat der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Sport der Stadt Castrop-Rauxel den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die 1. öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13. Juli 2015 – 14. August 2015 statt. Da der Entwurf geändert wurde, erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 28.10.2015 bis einschließlich 30.11.2015.

5. Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Darüber hinaus enthält der Plan – orientiert an den bereits bestehenden Gebäuden – eine maximal zulässige Gebäudehöhe und die zulässige Dachform und Dachneigung.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorgesehenen Änderungen und Festsetzungen der Planung wird der bisherige Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Für das zukünftig bebaubare Grundstück wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse erstellt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen nicht vor.

7. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen betreffen vor allem das Thema Artenschutz. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Anlage 3 aufgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eines Bürgers eingegangen. Die eingegangenen Fragen und Stellungnahmen beziehen sich vorrangig auf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sowie auf befürchtete Beeinträchtigungen durch die Bebauung. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Anlage 4 enthalten.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsskizze
- Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und TÖB
- Anlage 4: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 5: Bebauungsplan
- Anlage 6: Begründung
- Anlage 7: Lärmgutachten
- Anlage 8: Artenschutzbeitrag