

Bereich: Stadtentwicklung und Stadtplanung
Az: 61-26-00/68a-TA
Datum: 17.06.2003

2003/156
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	09.07.2003	
Rat der Stadt	17.07.2003	

Betreff

BAULEITPLANUNG

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68a, Planbereich „Südring“

- hier:
- a) Entscheidung über die Anregungen
 - b) Satzungsbeschluss nach § 10 Baugesetzbuch

Finanzielle Auswirkungen ☒ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt	Haushaltsstelle(n): Gesamtkosten der Maßnahme: ggf. Höhe des Zuschusses % =
---	--

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die vorgebrachten Anregungen im einzelnen geprüft.

Der Rat beschließt

- a) mit den Anregungen nach Vorgabe des Abwägungsvorschlags zu verfahren. Der Rat schließt sich den Stellungnahmen der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.
- b) die Satzung zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68a nach § 10 BauGB einschließlich der Aufhebung der Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen nach § 19 Abs. 1 BauGB und billigt die zugehörige Begründung.

Der genaue räumliche Geltungsbereich der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68a ergibt sich aus der zum Aufstellungsbeschluss des Betriebsausschusses III vom 05.02.2003 gehörenden Karte (Anlage 1 der Teilaufhebungssatzung).

Sachverhalt

Ziel der Aufhebung:

Der Bebauungsplan Nr. 68a „Südring“ (rechtsverbindlich seit 24.07.1982) setzt den Bereich westlich der Wittener Straße (B 235) als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen WA-Gebiete vorwiegend dem Wohnen. Da die B 235 in den vergangenen Jahren eine stetige Verkehrsmengenzunahme zu verzeichnen hatte, ist der Anteil an störepfindlichen Nutzungen wie Wohnen mehr und mehr ausgedünnt. Gleichzeitig haben sich in dem Teilabschnitt der Wittener Straße zwischen der Beethovenstraße und der Cottenburgstraße wegen der verkehrsgünstigen Lage und der guten Akzeptanz der Kunden verschiedene gewerbliche Nutzungen dauerhaft etabliert. So entstand durch diese parallel verlaufende Entwicklung eine mischgebietstypische Nutzungsstruktur. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68a für den Teilbereich, der die Randbebauung entlang der Wittener Straße abdeckt, soll die durch die tatsächlich vorhandenen Nutzungen teilweise überholte städtebauliche Zielsetzung, hier ein *Allgemeines Wohngebiet* zu entwickeln, nicht weiter verfolgt werden.

Verfahrensdaten

Beschluss des Betriebsausschusses III zur Durchführung des Teilaufhebungsverfahrens und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Teilaufhebungsplanes

05.02.2003

frühzeitige Unterrichtung der Bürger

12.03. - 19.03.2003

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

14.04. - 19.05.2003

Öffentliche Auslegung

14.04. - 19.05.2003

Vorgebrachte Anregungen

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger und der öffentlichen Auslegung nach § 4 BauGB wurden Anregungen vorgebracht

1. von Herrn Horst und Frau Waltraud Preugschat aus Castrop-Rauxel
2. von Herrn Dr. Dr. Quang Minh Bach und Frau Ngoc Anh Bach aus Castrop-Rauxel
3. von Frau Klara Schäfer aus Castrop-Rauxel
4. von Frau Hildegard Sehlhorst und Frau Agathe Sehlhorst aus Castrop-Rauxel
5. von Herrn Johannes Fuest aus Duisburg
6. von Herrn Wilhelm G. Rütershoff aus Castrop-Rauxel
7. von Frau Ursula Scholz aus Castrop-Rauxel.

zu a)

Abwägungsvorschlag

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen

**1. von Herrn Horst und Frau Waltraud Preugschat, Brucknerstr. 22 in C-R
vom 12.05.03**

**2. von Herr Dr. Dr. Quang Minh Bach und Frau Ngoc Anh Bach,
Brucknerstr. 23 in C-R
vom 16.05.03**

**3. von Frau Klara Schäfer, Brucknerstr. 27 in C-R
vom 15.05.03**

**4. von Frau Hildegard und Frau Agathe Sehlhorst, Brucknerstr. 28 in C-R
vom 19.03.03 und vom 13.05.03**

**5. von Herrn Johannes Fuest, Zum Baerler Busch 5 in Duisburg
vom 22.04.03**

**6. von Herrn Wilhelm G. Rütershoff, Ringstr. 58 in C-R
vom 22.04.03**

**7. von Frau Ursula Scholz, Mozartstr. 5 in C-R
vom 29.04.03**

Anregungen

Die Anregungen vorbringenden Bürger Ziffer 1 bis 7 haben Grundbesitz bzw. Wohnungseigentum innerhalb des Bereichs des Bebauungsplanes Nr. 68a, allerdings außerhalb der zur Aufhebung vorgesehenen Teilfläche. Die Grundstücke sind als *Reines* bzw. *Allgemeines Wohngebiet* im Bebauungsplan festgesetzt.

Alle Stellungnahmen umfassen im wesentlichen den gleichen Inhalt, der sich in folgenden Punkten zusammenfassen läßt:

1. Die Bürger befürchten, dass durch die Ausweisung des Aufhebungsbereichs als *Mischgebiet* und die Ansiedlung von störendem Gewerbe und von Vergnügungstätten die Qualität und der Wert ihrer Wohngrundstücke bzw. ihrer Eigentumswohnungen beeinträchtigt wird.
2. Die Bürger argwöhnen, dass die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes nur erfolgt, um für den unter der Adresse Wittener Str. 92 firmierenden Lebensmittel-Discounter, der nach ihrer Ansicht dort widerrechtlich errichtet wurde, auf diese Weise nachträglich eine planungsrechtliche Zulässigkeit zu erwirken.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Grundstücke bzw. Eigentumswohnungen der Anregungen vorbringenden Bürger liegen innerhalb des Bereichs des Bebauungsplanes, der rechtsverbindlich bleibt und wo die Festsetzungen der Bauflächen als *Reines* bzw. *Allgemeines Wohngebiet* nach § 3 und 4 BauNVO ihre Gültigkeit behalten. Aus Sicht der Ver-

waltung ist es daher nicht zu erwarten, dass der Verkehrswert der dort gelegenen Immobilien durch die Teilaufhebung negativ beeinflusst wird.

Die Darstellung, die Teilaufhebungsfläche werde als Mischgebiet „ausgewiesen“, ist nicht korrekt. Bei diesem Verfahren handelt es sich um eine *Aufhebung*, nicht um eine *Änderung* des Bebauungsplanes. Bauvorhaben im Teilaufhebungsbereich werden ab jetzt nach § 34 BauGB beurteilt, d. h. sie müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 68a haben sich seit seiner Aufstellung vor 21 Jahren vor allem durch das erhöhte Verkehrsaufkommen auf der Wittener Straße zu Ungunsten von störempfindlichen Nutzungen geändert. Deshalb ist es bereits von allein in den vergangenen Jahren nach und nach zur Entwicklung einer mischgebietstypischen Nutzungsstruktur (Gemengelage) gekommen. Die städtebaulichen Zielvorgaben des Bebauungsplanes, nämlich die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebiets*, sind dadurch überholt und nicht länger aufrecht zu erhalten.

Die Frage der Rechtmäßigkeit der Errichtung eines Lebensmittel-Discounters ist Gegenstand eines laufenden Klageverfahrens, nicht dieses Aufhebungsverfahrens.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Anregung der Bürger gem. Ziffer 1 bis 7 nicht zu berücksichtigen.

zu b)
Satzung zur Teilaufhebung

SATZUNG
über die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68a
Planbereich: „Südring“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376, 2398) i. V. m. den Vorschriften i. V. m. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV NRW S. 245) hat der Rat der Stadt Castrop-Rauxel die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68a, Planbereich: „Südring“ als Satzung beschlossen.

§1

Gegenstand

Der Bebauungsplan vom 24.07.1982 wird teilweise aufgehoben. Maßgebend ist der nebenstehend abgebildete Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 20.09.1999 ist von dieser Teilaufhebung nicht berührt.

§2

Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen

Im aufgehobenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 68a hat die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen nach § 19 Abs. 1 BauGB ihre Gültigkeit verloren.

§3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Castrop-Rauxel, den 21. Juli 2003

Bürgermeister

Anlage 1 zur Teilaufhebungssatzung
M ca. 1:2500



