

Bereich: Stadtentwicklung und Stadtplanung
Az: 61-26-00/117a-4.Ä
Datum: 14.01.2004

2004/020
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	04.02.2004	
Rat der Stadt	02.03.2004	

Betreff

BAULEITPLANUNG

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a

Planbereich: „Nördlich der Hagenstraße“

- hier:
- a) Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen
 - b) Entscheidung über die Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung und in der Begründung
 - c) Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

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 und abgewägt.

Der Rat beschließt:

- a) mit den Anregungen nach Vorgabe der Abwägungsvorschläge Nr. 1-2 (Anlage 2) zu verfahren. Der Rat schließt sich den Stellungnahmen der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.
- b) die Planzeichnung und die Begründung wie in der Anlage zu diesem Beschluss dargelegt (Anlage 3) redaktionell zu ändern und zu ergänzen.
- c) die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a nach § 10 Baugesetzbuch als Satzung und billigt die zugehörige Begründung, und zwar in der wie unter b) geänderten Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a ergibt sich aus der zum Beschluss gehörenden Übersichtskarte (Anlage 1).

Sachverhalt

Planungsanlass und -erfordernis:

Nach den guten Erfahrungen aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes (rechtsverbindlich 05.08.2003), in der für einen anderen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 117a die Festsetzungen unter Beibehaltung der städtebaulichen Gesamtidee in Richtung auf eine bedarfsgerechtere Umsetzung modifiziert wurden, wurden analoge Änderungen auch für den Teilbereich der 4. Änderung durchgeführt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a werden insbesondere die Festsetzungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die Regelungen der Flächengrößen und -tiefen der zur Überbauung vorgesehenen Grundstücksteile sowie die Baugestaltung und Gebäudeausrichtung gegenüber der Urfassung vom 20.11.1998 modifiziert. So sollen die Bauvorschriften mehr an die Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren angeglichen und eine Bebauung ohne die Zulassung von Ausnahmen möglich werden.

Bis auf die Verkehrsfläche Flst. 666 überplant die 4. Änderung auch den Bereich der 1. Änderung (verbindlich 05.07.2000). Hier bestehen die Anpassungen aber nur aus geringfügigen Verschiebungen der überbaubaren Grundstücksflächen.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung:

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,96 ha. Der Geltungsbereich umfasst keine öffentlichen Flächen. Für die Durchführung des Planänderungsverfahrens wurde zwischen der Stadt Castrop-Rauxel und dem Eigentümer der Fläche, einer privaten Baugesellschaft, am 14./22.04.2003 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss des Betriebsausschusses III	14.05.2003
frühzeitige Unterrichtung der Bürger	27.06. - 04.07.03 (Aushang)
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	27.10. - 27.11.03
Öffentliche Auslegung	27.10. - 27.11.03

Anlage 1



Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a
im Maßstab ca. 1:4000

Anlage 2 **zu a)**

Vorgebrachte Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurden folgende abwägungsbedürftige Anregungen vorgebracht

1. von der RWE Westfalen-Weser-Ems AG, Recklinghausen
2. von den Eheleuten Overwien, Hagenstr. 69, 44581 Castrop-Rauxel.

Abwägungsvorschlag Nr. 1

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der RWE Westfalen-Weser-Ems AG vom 24.11.2003

Anregungen

Die RWE weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich der 4. Änderung eine Ortsnetzstation befindet, die Bestandsschutz genießt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehende Ortsnetzstation wird planungsrechtlich nicht gesichert, da für sie im Planverfahren Nr. 117a ein Ersatzstandort am Rande der zentralen Grünfläche festgesetzt wurde. Eine Verlegung der Station ist also jederzeit möglich und städtebaulich auch erwünscht, jedoch müssen die Modalitäten zwischen der RWE und dem Veranlasser privatrechtlich geregelt werden. Bis dahin genießt die bestehende Station Bestandsschutz.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, den Hinweis der RWE zur Kenntnis zu nehmen.

Abwägungsvorschlag Nr. 2

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Eheleute Overwien, Hagenstr. 69 in Castrop-Rauxel vom 20.11.2003

Anregungen

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a wird die ursprüngliche Teilung der überbaubaren Grundstücksflächen westlich der Straßenparzelle Flst. 666 in einen zweigeschossigen Teil für die Hauptgebäude und einen eingeschossigen Teil für Anbauten aufgehoben. In Zukunft kann die Bebauung über die gesamte festgesetzte Bautiefe zweigeschossig sein und rückt zudem um drei Meter näher an die östliche Grundstücksgrenze heran. Die Eheleute Overwien befürchten nun einen Schattenwurf der Neubebauung, der in den Nachmittag- und Abendstunden ihren Garten, der östlich der Straßenparzelle liegt, verdunkelt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die überbaubare Grundstücksfläche hält auch in der Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplanes den nach § 6 BauO-NRW notwendigen seitlichen Mindestabstand zur Straßenparzelle Flst. 666 ein. Daher ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke gewährleistet ist. Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen der Grenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich erfüllt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Mindestdachneigung von 30° und einer max. Firsthöhe von 12,0 Metern bleiben unverändert. Dadurch ergibt sich bei 12,0 m Bautiefe (alte Fassung) eine theoretisch höchstmögliche Traufhöhe von 8,5 m. Bei einer Bautiefe von 16,0 m (4. Änderung) müssten die traufseitigen Fassaden der Gebäude um mind. 1,1 m niedriger sein. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass die Neubebauung tatsächlich die maximal zulässigen Maße erreichen wird.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Anregung der Eheleute Overwien nicht zu berücksichtigen.

Anlage 3 **zu b)**

Änderungen und Ergänzungen **in der Planzeichnung**

1. Die als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Pflanzstreifen (F 10) werden gegenüber der Fassung der öffentlichen Auslegung von 180 auf 255 Meter verlängert.

Änderungen und Ergänzungen in der Begründung

1. Auf Seite 2, Ziffer 3.1 wird ergänzt:
„Die überbaubare Grundstücksfläche erhöht sich gegenüber der alten Fassung des B-Planes um knapp 200 m² (s. Ziffer 5 und Anlage 1). Dieser Wert ist so gering, dass eine Neuberechnung im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich ist.“
2. Auf Seite 3, Ziffer 3.4 wird ergänzt:
„Diese privaten Verkehrsflächen werden über Flächenversickerung/Rigolenanlagen entwässert.“
3. Auf Seite 3, Ziffer 4.1 wird ergänzt:
„Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen ist so geringfügig, dass eine erneute Prüfung nicht erforderlich ist. Die als Ausgleichsmaßnahme festgesetzten Pflanzstreifen (F 10) wurden an die geänderten Grundstückszuschnitte angepasst und verkürzen sich um etwa 25 Meter.“