



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-28-03
Datum: 22.08.2017

2017/186
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	19.09.2017	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	21.09.2017	

Betreff

Außenbereichssatzung Nr. 004
Planbereich „Im Depot“
hier: Beschluss zur Aufstellung der Satzung über bebaute Bereiche im Außenbereich
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, die Satzung über bebaute Bereiche im Außenbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Planbereich „Im Depot“ (Außenbereichssatzung Nr. 004) aufzustellen.

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

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Inhalt einer Außenbereichssatzung

Der Außenbereich einer Gemeinde ist grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. Zulässig sind lediglich sogenannte privilegierte Vorhaben, die vor allem land- und forstwirtschaftlichen Betrieben dienen. Sonstige Vorhaben können nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Eine Gemeinde kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen die Zulassung von nicht privilegierten Vorhaben im Außenbereich erleichtern beziehungsweise steuern. Nach § 35 Abs. 6 BauGB darf sie für bebaute Gebiete im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich genutzt sind und in denen bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, eine Außenbereichssatzung aufstellen. Durch diese Satzung werden bestimmte öffentliche Belange des § 35 Abs. 3 BauGB, die dem Vorhaben normalerweise entgegengehalten werden könnten, zugunsten der Wohnbebauung zurückgestellt.

Nach § 35 Abs. 6 BauGB kann eine Gemeinde für bebaute Gebiete im Außenbereich durch Satzung bestimmen, dass Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Eine Außenbereichssatzung sorgt damit zum einen für die Vereinfachung der Zulassung von sonstigen, nicht privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, zum anderen kann durch eine entsprechende Satzung aber auch genauer geregelt werden, wie und was im entsprechenden Satzungsgebiet gebaut werden darf.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Im Depot“ liegt am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes zwischen Rhein-Herne-Kanal und der Stadtgrenze zu Waltrop in der Gemarkung Henrichenburg und umfasst in der Flur 9 die Flurstücke: 61, 69, 72, 76, 79, 80, 148, 149, 224, 251, 291, 292, 293, 294, 295, 297, 299, 300, 323, 333, 334, 371, 372, 373, 374 und 375. Die Gesamtfläche beträgt circa 2,7 ha. Der genaue räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

3. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Flächen, für die auf Castrop-Rauxeler Stadtgebiet eine Außenbereichssatzung aufgestellt werden soll, liegen entlang der Straßen „Hebewerkstraße“ und „Im Depot“. Auf Waltroper Stadtgebiet grenzt ein reguläres Wohngebiet an. Da eine Einordnung in Außenbereich und Innenbereich keine über die Stadtgrenze hinausgehenden Flächen in die Beurteilung mit einbeziehen darf, ist die Fläche des künftigen Geltungsbereiches rechtlich als Fläche im Außenbereich zu bewerten, obwohl sie tatsächlich durch die angrenzende und voll erschlossene Wohnsiedlung auf Waltroper Seite geprägt wird.

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich ge-

prägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Diese Voraussetzungen sind für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich der Satzung gegeben.

Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans, ist aber im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Alle vorhandenen Hauptgebäude sind wohnbaulich genutzt. Durch die angrenzende Wohnbebauung auf Waltroper Stadtgebiet und die eingekesselte Lage zwischen Waltroper Stadtgebiet und Rhein-Herne-Kanal ist keine landwirtschaftliche Prägung vorhanden. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist auch faktisch dauerhaft ausgeschlossen. Die wenigen vorhandenen Wohngebäude sind in einer sehr aufgelockerten Bebauungsstruktur errichtet, weisen aber aufgrund ihrer Anzahl und Ausrichtung zueinander ein gewisses Gewicht sowie eine gewisse Geschlossenheit auf, die jedoch noch keine Ortsteilqualität erreicht. In der Vergangenheit gab es bereits mehrfach Anfragen bezüglich der Bebaubarkeit einzelner Grundstücke.

Insbesondere in Verbindung mit der Prägung der Wohnbebauung auf Waltroper Stadtgebiet, der abgeschlossenen Lage am Rhein-Herne-Kanal sowie der vorhandenen Anfragen nach weitergehenden Bebauungsmöglichkeiten ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erforderlich, um die Zulässigkeit von Vorhaben zu regeln und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Castrop-Rauxel verfolgt mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Planbereich „Im Depot“ das Ziel, die Änderung und Erweiterung der bestehenden Bebauung in der Splittersiedlung unter Berücksichtigung städtebaulicher Kriterien zu ermöglichen und zu steuern sowie gegenüber dem umgebenden, verbleibenden und zu schützenden Außenbereich klar und eindeutig abzugrenzen. Die bauliche Entwicklung über die bestehenden Außengrenzen der Splittersiedlung hinaus soll durch die Außenbereichssatzung beschränkt werden, damit das städtebauliche Ziel, eine unerwünschte weitergehende Bebauung und Zersiedelung des Außenbereichs zu vermeiden, besser erreicht werden kann.

5. Voraussichtliche Auswirkungen

Die Außenbereichssatzung erleichtert es, einzelne Grundstücke zu bebauen. Die bestehenden Wohngebäude werden in ihrem Bestand gesichert. Durch das höhere Baulandpotential im Geltungsbereich der Satzung ist eine maßvolle Erhöhung der versiegelten Fläche zu erwarten.

6. Weitere Vorgehensweise

Nach Erarbeitung eines Entwurfes von Plandarstellung und Satzungsinhalten ist der Beschluss zur öffentlichen Auslegung dieses Satzungsentwurfes einzuholen. Anschließend erfolgt die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2. BauGB für die Dauer eines Monats. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich

Mitzeichnung

Stadtentwicklung	EUV