



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-28/004
Datum: 25.10.2018

2018/233
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	22.11.2018	
Umweltausschuss	20.11.2018	

Betreff

Außenbereichssatzung Nr. 004

Planbereich „Im Depot“

hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Satzung über die Zulässigkeit von Vorhaben im bebauten Außenbereich gem. § 35 Abs. 6 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf der Außenbereichssatzung Nr. 004, Planbereich „Im Depot“ einschließlich Begründung zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf der Außenbereichssatzung mit Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

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 entgegengehalten 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 vollständig die Flurstücke: 61, 69, 72, 80, 148, 149, 224, 251, 291, 292, 293, 294, 295, 297, 299, 300, 333, 334, 371, 372, 373, 374 und 375 sowie teilweise die Flurstücke 76, 79 und 323. Die Gesamtfläche des Satzungsgebietes beträgt circa 2,7 ha. Der genaue räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist in der zur Sitzungsvorlage gehörenden Anlage 1 dargestellt.

3. Planungsanlass und -erfordernis

Die Flächen, für die auf Castrop-Rauxeler Stadtgebiet eine Außenbereichssatzung aufgestellt wird, liegen entlang der Straßen „Hebwerkstraße“ 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 geprägt 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 oder absehbar. 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 Nachverdichtung zu regeln und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

4. Allgemeine 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 moderate 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.

Eine höhere Verdichtung ähnlich regulärer Wohngebiete ist jedoch nicht möglich, da dies eine Vervielfachung der Nutzungseinheiten verursachen würde und insofern insbesondere den Charakter der Außenbereichssiedlung stark beeinträchtigen würde.

5. Inhalte der Planung

Die Planung sieht eine Festsetzung von Baufeldern vor, die die bestehende Wohnnutzung bestätigen und zugleich eine Erweiterung der Bestandsgebäude erleichtern. Die bestehende Struktur einer Agglomeration einer lockeren Wohnbebauung mit hohem Grünanteil auf den privaten Grundstücken wird dadurch beibehalten. Die mögliche Bebauung entspricht weiterhin dem vorliegenden ländlichen Charakter der Bebauung. Kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe, auf die eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB grundsätzlich erstreckt werden kann, sind derzeit nicht im Plangebiet vorhanden und auch zukünftig nicht vorgesehen, um Nutzungs- und insbesondere Immissionskonflikte zu vermeiden.

Dem Bestand entsprechend ist innerhalb der Baugrenzen eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in maximal eingeschossiger Bauweise vorgesehen, um ein gestalterisches Einfügen in die bestehende Bebauung zu gewährleisten.

Die bestehende Erschließung ist für die Siedlung ausreichend und benötigt keine Anpassungsplanung. Von einer Bebauung der Grundstücke 299 und 61 wird aufgrund der Ausweisung im Regionalplan als Teil des Regionalen Grünzugs sowie einer fehlenden baulichen Prägung abgesehen.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die bestehenden Wohngebäude werden in ihrem Bestand gesichert. Die Außenbereichssatzung erleichtert darüber hinaus, bestehende Wohnbebauung zu erweitern bzw. einzelne Grundstücke innerhalb der gesetzten Baugrenzen zu bebauen. Durch das höhere Baulandpotential im Geltungsbereich der Satzung ist eine maßvolle Erhöhung der versiegelten Fläche zu erwarten.

Die Ver- und Entsorgungs- sowie verkehrliche Infrastruktur besteht bereits in ausreichender Dimension. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, Immissionskonflikte sowie wesentliche, umweltrelevante Auswirkungen als Folge der Planung sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Prüfungen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung entstehen der Stadt Castrop-Rauxel lediglich Personalkosten.

7. Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den Offenlagebeschluss werden der Entwurf der Außenbereichssatzung mitsamt ihrer Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat zu jedermanns Einsicht ausgelegt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sollten sich durch die Offenlage keine wesentlichen Änderungen ergeben, kann im Anschluss der Satzungsbeschluss vorbereitet werden.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Außenbereichssatzung i. d. F. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Anlage 3: Begründung i. d. F. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Mitzeichnung

EUV