



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-28-03/005
Datum: 24.01.2020

2020/021
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	20.02.2020	
Umweltausschuss	18.02.2020	

Betreff

Außenbereichssatzung Nr. 005
Planbereich „Waltroper Straße“
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, das Aufstellungsverfahren für eine Satzung über bebaute Bereiche im Außenbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Planbereich „Waltroper Straße“ (Außenbereichssatzung Nr. 005) einzuleiten.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Lenort
Stadtbaurätin

Sachverhalt

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.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Waltroper Straße“ liegt in Borghagen am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes zwischen der B235 („Hebewerkstraße“) und der Stadtgrenze zu Waltrop entlang der „Waltroper Straße“. Die Bebauung im Geltungsbereich teilt sich in einen östlichen und einen westlichen Siedlungssplitter auf, die durch landwirtschaftlich genutzte Flächen getrennt sind. Durch einen Abstand zwischen den Gebäuden nördlich der Waltroper Straße von ca. 90m und südlich der Waltroper Straße von ca. 210m besteht eindeutig kein baulicher Zusammenhang zwischen den beiden Siedlungssplittern. Die Fläche dazwischen wird lediglich klarstellend in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Henrichenburg und umfasst in der Flur 9 die Flurstücke 92, 93, 138, 158, 161, 162, 168, 169, 173, 174, 175, 179, 182, 208, 209, 210, 212, 216, 217, 218, 219, 231, 232, 254, 258, 259, 260, 261, 278, 279, 337, 338, 342, 343, 369, 370 und teilweise 211, 244 und 280, sowie in der Flur 10 die Flurstücke 325, 326 und teilweise 349, 350 und 353. Die Gesamtfläche des Satzungsgebietes beträgt circa 5,4ha.

Planungsanlass und -erfordernis

Das Flurstück 338 (Flur 9) an der „Waltroper Straße“ liegt in unmittelbarer Nähe der Stadtgrenze zur Stadt Waltrop. Auf Waltroper Stadtgebiet grenzt landwirtschaftliche Fläche an. 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 (LP Ost-Vest aktuell im Verfahren) und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich eine Teilfläche ist als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Für diese Teilfläche ist allerdings keine Bebauung vorgesehen, weswegen der Schutzstatus nicht berührt wird. Der überwiegende Teil der Hauptgebäude wird wohnbaulich genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist derzeit nur auf einem geringen Teil der Flächen im Geltungsbereich in Form von Ackerbau und Wiesen vorhanden und eine Ausweitung ist auf Grund mangelnder Expansionsmöglichkeiten aktuell nicht absehbar. Gebäude zur landwirtschaftlichen Nutzung bestehen nicht.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich 18 Wohnhäuser (zuzüglich eines im Bau befindlichen Wohnhauses) mit diversen Nebenanlagen und eine gewerblich genutzte Halle. Das Gebäude im rückwärtigen Bereich des bebauten Teils des Flurstücks 349 (Flur 10) weist einen Bezug zum straßenseitig errichteten Gebäude und dadurch und durch die Zuwegung von der „Waltroper Straße“ einen Bezug zur Splittersiedlung auf. Die übrigen Gebäude stehen jeweils im östlichen und westlichen Teil nah beieinander und sind straßenseitig errichtet. Die Hauptgebäude weisen somit einen eindeutigen Bezug zueinander und dadurch ein gewisses Gewicht, sowie eine gewisse Geschlossenheit auf. Die Siedlungsstruktur gleicht einer bandartigen und keiner organischen Struktur und erreicht keine Ortsteilqualität. Landwirtschaftliche Betriebe sind nicht vorhanden, aber landwirtschaftlich genutzte Flächen im Geltungsbereich (Flur 9, Flurstücke 188, 244, 280). Gewerbliche Nutzungen liegen nur für die Flurstücke 280 (Flur 9) in Form eines Fuhrunternehmens und 168 (Flur 9) in Form einer Gastronomieverpachtung vor.

In der Vergangenheit vorgebrachte verschiedene Baugesuche („Waltroper Straße 8“, „Waltroper Straße 6a“, beide aktuell im Bau) und die theoretisch räumlich gebotenen Expansionsmöglichkeiten in den Außenbereich, sowie die nördlich der „Waltroper Straße“ liegenden unbebauten Flächen im Kontext der Splittersiedlung gebieten die Aufstellung einer Außenbereichssatzung, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Darüber hinaus hat sich seit der Überprüfung des Erfordernisses für diesen Bereich eine Außenbereichssatzung aufzustellen aus dem Jahr 2016 (für den Bereich der „Waltroper Straße“ in 2016 als nicht notwendig erachtet) die Situation in Castrop-Rauxel geändert. Wie die bereits erwähnten mehrfachen Baugesuche erahnen lassen, hat sich der Siedlungsdruck deutlich erhöht. Dieser Umstand macht es nun notwendig die planungsrechtliche Situation an der „Waltroper Straße“ klarzustellen und die zukünftige städtebauliche Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken. Dabei ist zu beachten, dass die Außenbereichssatzung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch diese Voraussetzung ist für den Geltungsbereich und die näheren Bestimmungen der vorliegenden Außenbereichssatzung erfüllt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Castrop-Rauxel verfolgt mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Planbereich „Waltroper Straße“ 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 Außen-

bereichssatzung begrenzt werden, damit das städtebauliche Ziel, eine unerwünschte weitergehende Bebauung und Zersiedelung des Außenbereichs zu vermeiden, besser erreicht werden kann.

Voraussichtliche Inhalte der Planung

Es handelt sich um eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB. 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. Die Außenbereichssatzung erleichtert die innere Entwicklung in der Splittersiedlung, ist jedoch kein Instrument, um einen Siedlungssplitter in den Außenbereich hinein zu erweitern.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Außenbereichssatzung erleichtert es, einzelne Grundstücke zu bebauen. Durch Aufstellung der Außenbereichssatzung werden die Grundzüge der Zulässigkeit von Vorhaben nicht berührt. Die bestehenden Gebäude werden in ihrem Bestand gesichert. Durch das höhere Baulandpotential im Geltungsbereich der Satzung ist eine geringfügige Erhöhung der versiegelten Fläche zu erwarten.

Da keine Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch die Außenbereichssatzung begründet werden, sind Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB nicht zu erwarten.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung keine kassenwirksamen Kosten. Es entstehen Personal- und Sachkosten für bauleitplanerische Leistungen, die die erforderlichen Ausarbeitungen und Planfassungen, sowie die Mitwirkung beim Verfahren beinhalten.

In Folge des Aufstellungsbeschlusses sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Klima im Castrop-Rauxeler Stadtgebiet zu erwarten. Durch Rechtskraft der Außenbereichssatzung und damit verbundener Schaffung von Baurecht sowie gegebenenfalls im Rahmen der Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung gem. § 33 BauGB ist aufgrund von Umsetzungen der Planung mit Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Insgesamt ist die Errichtung von zusätzlichen Gebäuden, sowie die Versiegelung von Freiflächen zwangsläufig mit zusätzlicher Belastung für das Klima durch Bau und Betrieb verbunden. Dem gegenüber steht im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ein hoher gesellschaftlicher Nutzen durch neue bedarfsgerechte Nutzungen an einem verkehrstechnisch günstigen Standort.

Über die Festsetzungen der Außenbereichssatzung wird darauf hingewirkt, negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima möglichst zu minimieren (z.B. über die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf der Fläche sowie der Vorgabe von Dachbegrünung bei baulichen Anlagen mit Flachdächern).

Weitere Vorgehensweise

Um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren, wird eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit angestrebt. 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: Übersichtsskizze

Mitzeichnung

Stadtentwicklung