



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-28-03-005
Datum: 10.05.2021

2021/164
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	15.06.2021	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	17.06.2021	
Rat der Stadt	24.06.2021	

Betreff

Satzung über die Zulässigkeit von Vorhaben im bebauten Außenbereich (Außenbereichssatzung) Nr. 005 nach § 35 Abs. 6 BauGB

„Waltroper Straße“

hier: a) Entscheidung über die Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

a) Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat die vorgebrachten Stellungnahmen im Einzelnen geprüft und abgewogen.

Der Rat beschließt, die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlagen 3 und 4) angegeben ist.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

b) Der Rat beschließt ferner die Außenbereichssatzung Nr. 005 „Waltroper Straße“ als Satzung und billigt die zugehörige Begründung.

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

K r a v a n j a
Bürgermeister

L e n o r t
Stadtbaurätin

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Waltroper Straße“ liegt in Borghagen am nordöstlichen Rand des Stadtgebiets zwischen der Hebewerkstraße (B 235) und der Stadtgrenze zu Waltrop entlang der Waltroper Straße. Die bandartige Bebauung im Geltungsbereich teilt sich in eine östliche und eine westliche Ansammlung von Gebäuden (Splittersiedlung). Der Abstand zwischen den beiden Teilbereichen ist zu groß, um als Baulücke zu zählen. Die Flächen zwischen der Bebauungsstruktur werden zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt.

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 244 und 280 sowie in der Flur 10 die Flurstücke 325, 326 und teilweise 349, 350 und 353. Die Gesamtfläche des Satzungsgebietes beträgt circa 5,2 ha.

Der genaue Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist in der zur Sitzungsvorlage gehörenden Anlage 1 dargestellt.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsrechtlich sind die Grundstücke des Geltungsbereichs im Außenbereich gelegen. Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich überwiegend Wohnhäuser mit diversen Nebenanlagen. Ein Großteil der Gebäude liegt parallel zur erschließenden Waltroper Straße. Die Entwicklung der vorhandenen Struktur ist historisch bedingt. Aufgrund ihrer Anzahl und Ausrichtung zueinander weisen die Hauptgebäude ein gewisses Gewicht sowie eine gewisse Geschlossenheit auf. Die Bebauung gleicht einer bandartigen und keiner organischen Siedlungsstruktur und erreicht keine Ortsteilqualität. Im Geltungsbereich sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, aber landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flur 9, Flurstück 244).

Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB. 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 Kommune 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 Kommune 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.

Infolge der vorhandenen Anfragen innerhalb des Geltungsbereichs ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung geboten, um die Zulässigkeit von Vorhaben zu regeln und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die Stadt Castrop-Rauxel verfolgt mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung das Ziel, die vorhandene Splittersiedlung im Ortsteil Borghagen moderat weiterzuentwickeln und in ihrem Bestand zu sichern. Eine Erweiterung der Splittersiedlung ist nicht das Ziel der Satzung.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Castrop-Rauxel verfolgt mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung Nr. 005 „Waltroper Straße“ das städtebauliche Ziel, die Änderung und Erneuerung 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 bestehenden Gebäude werden durch die Ausweisung von Baufeldern bestätigt und in ihrem Bestand gesichert. Zudem wird die Möglichkeit zu einer Erweiterung im Rahmen der näher bestimmten überbaubaren Fläche gegeben. Gleichzeitig muss die Nachverdichtung durch überbaubare Flächen begrenzt werden, um einer Vervielfachung der Gebäude entgegenzuwirken, die sowohl ökologisch eine viel höhere Belastung erzeugen, als auch die Siedlungsstruktur komplett verändern würde.

Die bauliche Entwicklung über die bestehenden Gebäude sowie die 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.

4. Inhalte der Planung

Die bestehenden Wohngebäude sollen zunächst in ihrem Bestand gesichert werden. Zugleich soll den Eigentümern die Möglichkeit einer moderaten Erweiterung gegeben werden, ohne Ortsbild und -charakter zu überformen.

Die Planung sieht eine Festsetzung von Baufeldern vor, die die bestehenden Nutzungen bestätigen und zugleich eine Erweiterung der Bestandsgebäude erleichtern. Die bestehende Struktur der zwei Agglomerationen mit einer relativ dichten Wohnbebauung mit hohem Grünanteil auf den privaten Grundstücken wird dadurch übernommen. Die mögliche Bebauung entspricht weiterhin dem vorliegenden ländlichen Charakter der Splittersiedlung. Kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe, auf die eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB grundsätzlich erstreckt werden kann, sind bereits im

Plangebiet vorhanden. Da einzelne Strukturen für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe vorhanden sind, kann in Zukunft die Möglichkeit zur Zulassung von Vorhaben kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe gegeben werden. In der Vorhabengenehmigung sind die zu erwartenden Immissionen zu berücksichtigen, um Konflikte mit der Wohnbebauung zu vermeiden.

Dem Bestand entsprechend ist innerhalb der Baugrenzen eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise vorgesehen, um ein Einfügen in die bestehende Bebauung zu gewährleisten. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Satzungsgebiet durch die zulässige maximale Gebäudehöhe geregelt. Diese orientiert sich am bestehenden Charakter der Splittersiedlung, wodurch sich zukünftige Bauten gleichsam dem Bestand besser in das landschaftlich geprägte Umfeld integrieren.

Die bestehende Erschließung ist für die Planung ausreichend und benötigt keine Anpassungsplanung. Von einer Bebauung des Flurstücks 244 (Flur 9) wird mangels baulicher Prägung und aufgrund des bestehenden Landschaftsschutzgebiets abgesehen.

5. Auswirkungen der Planung

Die bestehenden Gebäude werden in ihrem Bestand gesichert. Die Außenbereichssatzung erleichtert darüber hinaus, bestehende Bebauung 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.

6. Auswirkungen der Planung auf das Klima

Aufgrund des geringen Ausmaßes der zu erwartenden baulichen Maßnahmen und des nach wie vor hohen Grünanteils, ist nicht mit einer Veränderung der klimatischen Eigenschaften zu rechnen. Ebenso sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erwarten.

7. Bisheriges Verfahren

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung vom 20.02.2020 beschlossen, die Satzung über bebaute Bereiche im Außenbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Waltroper Straße“ (Außenbereichssatzung Nr. 005) aufzustellen.

Von der Möglichkeit des Verzichts auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 wurde im Aufstellungsverfahren der Außenbereichssatzung nicht Gebrauch gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 12.03.2021 bis 26.03.2021 statt.

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat in seiner Sitzung am 22.04.2021 den Entwurf der Außenbereichssatzung einschließlich der Begründung zur Kenntnis genommen und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 23.04.2021 bis einschließlich 25.05.2021 statt. Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange begann zeitgleich und endete am 20.05.2021.

8. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Stellungnahme vorgetragen. Der BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. hat als anerkannter Umweltverband Bedenken geäußert. Die Bedenken, dass die Außenbereichssatzung nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sei, konnten ausgeräumt werden. Unter anderem wurde zu dem Thema eine Stellungnahme vom Regionalverband Ruhr als Regionalplanungsbehörde eingeholt. Aufgrund der Befürchtung, dass mit der Außenbereichssatzung eine Ausweitung der Bebauung durch die Errichtung von neuen Gebäuden einhergeht, wurden die Baugrenzen noch enger am Bestand orientiert. Die Stellungnahme sowie der Abwägungsvorschlag sind der Anlage 4 zu entnehmen.

Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine weiteren Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht worden.

Anlage 2 listet alle an der Planung beteiligten Behörden und Träger öffentlich Belange auf. Während der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB haben folgende Träger abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

- Stadt Castrop-Rauxel, Bereich 37 K, Feuer- und Rettungswache, Kampfmittel-räumung
- Stadt Castrop-Rauxel, Bereich 62, Vermessung und Geoinformationen
- Stadt Castrop-Rauxel, EUV Stadtbetrieb
- Die Autobahn GmbH des Bundes
- Polizeipräsidium Recklinghausen
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 33 Ländliche Entwicklung, Bodenordnung
- Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW
- Kreis Recklinghausen
- Westnetz GmbH

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 3 aufgeführt.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze Geltungsbereich

Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 5: Außenbereichssatzung (DIN A4)
- Anlage 6: Außenbereichssatzung (Großformat)
- Anlage 7: Begründung
- Hinweis: Die Anlage 6 ist über das Ratsinformationssystem abrufbar.

Mitzeichnung

EUV	Stadt- entwicklung