



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-28-03-005
Datum: 15.03.2021

2021/097
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	13.04.2021	4
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	15.04.2021	
Rat der Stadt	22.04.2021	

Betreff

Außenbereichssatzung Nr. 005

„Waltroper Straße“

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 Rat der Stadt Castrop-Rauxel

- beschließt, den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Nr. 005 „Waltroper Straße“ entsprechend der Darstellung in der Anlage 1 anzupassen.
- nimmt den Entwurf der Außenbereichssatzung Nr. 005 „Waltroper Straße“ einschließlich Begründung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung den Entwurf der Außenbereichssatzung mit Begründung in abschließend ausgearbeiteter Fassung zur Einsicht für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und im Internet bereitzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung 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. Inhalt einer Außenbereichssatzung

Der Außenbereich nach § 35 BauGB ist grundsätzlich von 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 Baugesetzbuch (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.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Waltroper Straße“ liegt in Borghagen am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes 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.

Im Vergleich zum Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans hat sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig verkleinert. Die Teilfläche des Flurstücks 211 (Flur 9) ist nicht mehr Bestandteil der Außenbereichssatzung. Zudem liegt die Grenze des Satzungsgebiets auf dem Flurstück 349 (Flur 10) nun weiter nördlich. Anlass

für die Änderungen ist zum einen die Eindeutigkeit der Grenze des Geltungsbereichs. Zum anderen sind die Flächen Teil eines Landschaftsschutzgebiets. Der räumliche Geltungsbereich auf dem Flurstück 280 (Flur 9) wurde ebenfalls zugunsten der Eindeutigkeit Richtung Norden verschoben.

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

3. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsrechtlich sind die Grundstücke des Geltungsbereichs im Außenbereich gelegen. 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.

Im Geltungsbereich 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).

Infolge der vorhandenen Anfragen innerhalb des Geltungsbereichs nach weitergehenden Bebauungsmöglichkeiten 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.

4. 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.

5. Inhalte der Planung

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.

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.

6. Voraussichtliche 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.

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 Geltungsbereich (neu)
- Anlage 2: Übersichtsskizze Geltungsbereich (alt – Stand zum Aufstellungsbeschluss)
- Anlage 3: Außenbereichssatzung i. d. F. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 4: Außenbereichssatzung i. d. F. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (DIN A4)
- Anlage 5: Begründung i. d. F. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Mitzeichnung

Stadtentwicklung	EUV