



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61.26.264
Datum: 22.07.2021

2021/227
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	24.08.2021	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	26.08.2021	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 264
"Unterspredey/ In der Recke"

hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, den Bebauungsplan Nr. 264 "Unterspredey/ In der Recke" aufzustellen.

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

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 264 "Unterspredey/ In der Recke" befindet sich im Ortsteil Schwerin im südlichen Stadtgebiet Castrop-Rauxels. Der Geltungsbereich ist geprägt durch Wohnbebauung im Übergangsbereich zum Freiraum. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flächen der Grundstücke Unterspredey Nr. 57- 77, In der Recke Nr. 38- 44 und Hellweg 122. Die Gesamtfläche des Satzungsgebietes beträgt circa 1,55 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von der nördlichen Grenze des Grundstücks Unterspredey Nr. 57,
- im Osten durch Außenbereichsflächen etwa parallel und im ungefähren Abstand von 30 m von der östlichen Begrenzung der Straße Unterspredey, und
- im Süden vom Grundstück Unterspredey Nr. 122.
- Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze im südlichen Abschnitt entlang der östlichen Begrenzung der Straße Unterspredey. An der südlichen Grenze des Grundstücks Unterspredey Nr. 66 verspringt die Grenze nach Westen entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke In der Recke Nr. 40, Nr. 38a und Nr. 38. Die Plangebietsgrenze verschwenkt direkt hinter dem Gebäude In der Recke Nr. 38 nach Norden und läuft auf die südliche Begrenzung der Straße In der Recke zu. Von dort verläuft die Plangebietsgrenze Richtung Norden auf der südöstlichen bzw. östlichen Seite der Straßen In der Recke und Unterspredey.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Castrop und umfasst in der Flur 4 die Flurstücke: 417, 425, 426, 467, 490, 491, 494, 495, 496, 546 (Teilflurstück aus 547), 588, 616, 703, 704, 729, 730, 731 sowie teilweise die Flurstücke 39, 46, 51, 275, 333, 334, 336, 337, 338, 415, 416, 540, 589, 612, 613, 617, 621, 727, 728, 739 und 756 (Teilflurstück aus 547).

2. Planungsanlass und –erfordernis

Die Grundstücke entlang der Straßen Unterspredey und In der Recke befinden sich planungsrechtlich überwiegend im Innenbereich, teilweise sind sie jedoch planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan stellt nur den nördlichen Planbereich als Wohnbaufläche dar.

In der Vergangenheit ergaben sich hier häufig Abgrenzungsfragen zwischen Innen- und Außenbereich. Damit einhergehend ergaben sich Fragen zur möglichen Bebaubarkeit und Nachverdichtung von Grundstücken und der Ausnutzbarkeit von Grundstücksteilen und Gartenflächen im Übergang zum Außenbereich.

Entlang der Straße Unterspredey liegen einzelne Flurstücke, die planungsrechtlich als Baulücke eingestuft werden könnten. Auf der Fläche nördlich des Gebäudes Unterspredey 61 hat sich Wald entwickelt, der vor einer Inanspruchnahme durch eine Bebauung geschützt werden soll. Das südlich gelegene Flurstück 756 wirkt zwischen den Gebäuden Unterspredey 61 und 61b ebenfalls wie eine Baulücke. Hier befindet sich jedoch unterirdisch gelegen ein Einlaufbauwerk mit Verrohrung eines Gewässers/ Gewässergrabens. Diese Fläche soll daher ebenfalls von einer Bebauung freigehalten werden.

Aufgrund aktueller Bauabsichten für das letztere Grundstück besteht der konkrete Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans. Mit Umsetzung der beantragten Bebauung wäre die Erhaltung des Freiraums auf dieser Fläche nicht mehr möglich, eine mögliche Renaturierung des Gewässers erheblich erschwert.

Ein Bebauungsplan ermöglicht die Zurückstellung des Bauvorhabens nach § 15 BauGB. Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses kann ebenso eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen werden - falls dies erforderlich werden sollte.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, die Abgrenzung zum Freiraum klarzustellen, die Bebauung zu steuern und Freiraumstrukturen (Waldfläche und Fläche des Einlaufbauwerkes Bach) als nicht zu bebauende Bereiche zu sichern.

Die Grundstücke des Straßenzugs "Unterspredey" bzw. "In der Recke" liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplans "Landschaftsplan Castroper Hügelland". Im geltenden Regionalplan Münsterland – Teilabschnitt Emscher-Lippe – ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als "Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich" mit den Schraffuren für "Regionalen Grünzug" und für "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung" dargestellt.

Auf dieser Grundlage stellt der Flächennutzungsplan 2025 den nördlichen Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche dar. Der südliche Bereich an der Straße Unterspredey ist als Grünfläche dargestellt. Dieser Bereich wird zudem überlagert von der nachrichtlichen Darstellung Landschaftsschutzgebiet (siehe Anlage 2).

Der Bebauungsplan soll für die künftige bauliche Entwicklung eine nachvollziehbare und eindeutige Grundlage erarbeiten. Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird die Möglichkeit eines einfachen oder qualifizierten Bebauungsplans für die Flächen geprüft.

Die Straße Unterspredey ist im Bereich des Bebauungsplans geprägt durch eine teilweise bandartige, jedoch organische Siedlungs- und Bebauungsstruktur, die sich teilweise durch eine einseitige, im weiteren Verlauf – ab der Gabelung der Straße in der Recke wieder beidseitige – Wohnbebauung auszeichnet. Die Grundstücke sind bis auf wenige freie Flächen bereits bebaut.

Gerade unmittelbar angrenzend an den dichter besiedelten Raum befinden sich im Bereich der Gabelung der Straße Unterspredey/ In der Recke einzelne Grundstücke, die gemäß der aktuellen planungsrechtlichen Einstufung Baulücken darstellen könnten. Die Grundstücke nehmen aufgrund ihrer Breite am Bebauungszusammenhang teil. Die nördlich gelegene Fläche (Gemarkung Castrop, Flur 4, Flurstücke 415, 416) ist jedoch bewaldet und eignet sich daher nicht für eine Bebauung.

Etwas weiter südlich liegt das Flurstück 756 (Gemarkung Castrop, Flur 4), das ebenfalls eine Baulücke gem. § 34 BauGB darstellt. Auf diesem Flurstück/ Grundstück befindet sich ein unterirdisches Einlaufbauwerk für den dortigen Bachlauf. Eine an das Einlaufbauwerk und den unterirdischen Bachlauf heranrückende Bebauung ist insbesondere im Hinblick auf zukünftige Umgestaltungen und wasserrechtliche Maßnahmen kritisch. Die Flächen im Einzugsbereich des derzeit unterirdischen Bachlaufs sollen daher gesichert werden.

Im Bereich südlich der Kreuzung In der Recke/ Unterspredey befindet sich eine Gebäudegruppe (Unterspredey Hausnummern 38 bis 66 gerade), deren Flächen teils dem Innenbereich und teils dem Außenbereich zuzuordnen sind. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen teils als Wohnbaufläche, teils als Grünfläche, sowie als Landschaftsschutzgebiet dar. Hier soll eine klare Struktur die Abgrenzung bebaubarer von nicht bebaubaren Flächen festlegen, so dass für alle Beteiligten Klarheit über die Entwicklungspotentiale besteht.

Angrenzend an die Wohnbebauung im nördlichen Teilstück der Straße Unterspredey liegen landwirtschaftliche Flächen sowie Waldflächen, die dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen sind. Obwohl im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dargestellt ist, fängt der Außenbereich bereits an der rückwärtigen Kante der Hauptgebäude an.

Für die im südlichen Abschnitt der Straße Unterspredey (Unterspredey Nr. 61 b - 77 und Hellweg Nr. 122) gelegene Bebauung stellt der Flächennutzungsplan Grünfläche dar. Die dort bereits vorhandene Bebauung bildet jedoch faktisch einen im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Die Bebauung grenzt im Westen, Süden und Osten an zum Außenbereich zählende landwirtschaftliche Flächen und Wald an. Diese Flächen

sind im FNP entsprechend dargestellt. Der Innenbereich endet dort ebenfalls an der rückwärtigen Grenze der Hauptgebäude.

Insgesamt ergeben sich Konflikte hinsichtlich einer möglichen Ausnutzbarkeit bezüglich des Maßes einer möglichen Bebauung (z.B. Anbauten) sowie der Errichtung von Nebenanlagen in Verbindung mit der Schutzfunktion des Außenbereichs, die eine planungsrechtliche Steuerung erfordern.

4. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Städtebauliches Ziel ist es, die aufgelockerte Siedlungsstruktur im Übergangsbereich zum Außenbereich zu erhalten. Im Bebauungsplan sollen dazu Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB getroffen werden und die faktischen Baugrenzen verbindlich definiert werden, um einen rechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit von künftigen Bauvorhaben zu schaffen. Außerdem sollen Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen entwickelt werden, um die Bebauung im Übergang zum Freiraum und Landschaftsschutzgebiet zu steuern. Weitere Festsetzungserfordernisse werden im anschließenden Aufstellungsverfahren konkreter ausgearbeitet.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan soll - wie unter 2 (Planungsanlass) beschrieben - im Wesentlichen die Bebaubarkeit der Grundstücke klären. Die weitergehende Entwicklung von Bauland ist damit nicht geplant. Durch die Festsetzungen können einzelne zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen werden. Auf anderen Grundstücken soll der Freiraumentwicklung der Vorrang eingeräumt werden.

Mit dem Erhalt des Waldes und der Fläche, auf der der Bachlauf eingeleitet wird, sind Verbesserungen hinsichtlich der ökologischen Faktoren verbunden, da diese Flächen heute gegebenenfalls bebaubar wären. Ein entgegenstehendes Interesse der Eigentümer am Erhalt einer Baumöglichkeit auf ihren Grundstücken ist im weiteren Planungsprozess zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Eingriffe in bestehendes Baurecht können entschädigungspflichtig sein. Die wird im weiteren Aufstellungsverfahren betrachtet und in die Abwägung eingestellt.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans Personalkosten. Es entstehen zusätzlich Kosten für Planungsleistungen, die die erforderlichen Ausarbeitungen der Planfassungen sowie die Mitwirkung beim Verfahren beinhalten. Es können zudem Kosten für etwaige Gutachten anfallen.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf das Klima

In Folge des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Klima im Castrop-Rauxeler Stadtgebiet zu erwarten. Der Bebauungsplan ordnet im Wesentlichen die heute schon mögliche Bebauung neu. Insgesamt wird der Bebauungsplan damit bei seiner Umsetzung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Klima haben, sondern dazu beitragen, die Grünvernetzung von Freiräumen in einer kritischen Engstelle dauerhaft zu erhalten. Der Schutz von Freiflächen bzw. Wald vor einer Bebauung wirkt sich positiv auf das Klima aus.

7. Weiteres Vorgehen

Nach dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans wird zunächst ein Planentwurf erarbeitet. Dabei wird geprüft, welche Regelungsdichte und welche Festsetzungen für die Um-

setzung der Planungsziele erforderlich, möglich und zielführend sind. Der nächste förmliche Verfahrensschritt ist dann der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs nach § 3 (2) BauGB.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze Geltungsbereich

Anlage 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Mitzeichnung

EUV	Stadt- entwicklung