



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-20-80-014
Datum: 11.01.2022

2022/013
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	14.06.2022	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	15.06.2022	

Betreff

14. Änderung des Flächennutzungsplans
"Unterspredey/Oberspredey, Erlenweg"
hier: Beschluss zur Einleitung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2
Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, die 14. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Unterspredey/Oberspredey, Erlenweg“ einzuleiten.

Der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Lenort
Stadtbaurätin

Sachverhalt

1. Planbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Ortsteil Schwerin und umfasst einen Teilbereich zwischen den Straße Unterspredey im Westen und Oberspredey im Osten sowie eine Fläche westlich des Erlenwegs.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,5 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von den privaten Gärten der Häuser Unterspredey 57 und Oberspredey 44,
- im Osten durch private Grundstücksflächen nördlich der Straße Oberspredey und die Straßenverkehrsflächen Planetenweg und Erlenweg,
- im Westen durch die Straße Unterspredey und Grundstücksgrenzen der Grundstücke In der Recke 40-44 und
- im Süden durch angrenzende Waldflächen, die bereits als Grünflächen dargestellten Flächen sowie die privaten Grundstücksgrenzen der Grundstücke Unterspredey 66 und In der Recke 40.

Der Verbindungsweg zwischen dem Platanenweg und der Straße Oberspredey wird in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Castrop und umfasst in der Flur 4 die Flurstücke 415, 416, 417 425, 467, 490, 491, 494, 496, 546 und 756 vollständig und die Flurstücke 30, 46, 138, 353, 55, 588, 589 610, 619, 754, 755 und 752 teilweise.

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

2. Sonstige Planverfahren

Im Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans (Flächennutzungsplan) bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Der Geltungsbereich liegt allerdings teilweise im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 264 "Unterspredey/ In der Recke", für den der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Sport der Stadt Castrop-Rauxel in seiner Sitzung am 26.08.2021 den Beschluss zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst hat. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.09.2021 öffentlich bekanntgemacht. Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 264 „Unterspredey/ In der Recke“ sollen die entlang der Straße Unterspredey ggf. als Baulücken einzustufenden Flächen für Wald und ein Einlaufbauwerk eines Gewässers gesichert werden. Zudem sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die weiter südlich gelegenen bebauten Grundstücke hinsichtlich ihrer baulichen Ausnutzbarkeit gesteuert werden. Diese befinden sich jedoch bereits innerhalb von im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Freiflächen.

3. Planungsanlass und -erfordernis

Die Flächen sind im Regionalplan bis auf wenige Teilflächen als Freiraum- und Agrarbereich dargestellt und liegen innerhalb eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Regionalen Grünzugs. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich planungsrechtlich überwiegend im Außenbereich gem. § 35 BauGB. In der Vergangenheit ergaben sich hier häufig Abgrenzungsfragen zwischen Innen- und Außenbereich und Fragen zur möglichen Bebaubarkeit und Nachverdichtung von Grundstücken sowie der Ausnutzbarkeit von Grundstücksteilen und Gartenflächen im Übergang zum Außenbereich.

Auch wenn sich aus dem Flächennutzungsplan nicht unmittelbar eine Bebaubarkeit von Flächen ableiten lässt, führt die Darstellung in der Außenwahrnehmung häufig zu der fehlgeleiteten Annahme, es handele sich bei den Flächen um Bauland. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich jedoch rein nach der faktischen Zuordnung zum Innen- oder Außenbereich gem. §§ 34 und 35 BauGB, da für den Bereich kein Bebauungsplan besteht.

Der teilweise durch den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung verlaufende Regionale Grünzug wird durch die bestehende Bebauung entlang der Straßen Unterspredey und In der Recke teilweise faktisch unterbrochen. Um die Ost-West-Verbindung des Grünzugs dennoch in Teilen sichern zu können, soll die Waldfläche auf den Flurstücken 55, 415 und 416 und die südlich an die Waldfläche anschließende und derzeit als Grünland genutzte Fläche gesichert und dauerhaft erhalten werden. Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 264 soll ebenfalls dazu beitragen, diese Flächen als Freiflächen zu sichern und eine Ausdehnung der innerhalb des Regionalen Grünzugs befindlichen Bebauungsstrukturen eingrenzen.

Die Fläche südlich der Kreuzung In der Recke/Unterspredey und das Flurstück 546 werden in den Geltungsbereich einbezogen, um eine kleinteilige „Inseldarstellung“ von Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan zu vermeiden und den Regionalen Grünzug trotz bestehender Bebauung langfristig in seiner Funktion zu stärken.

Weiterer Anpassungsbedarf besteht für eine Fläche westlich des Erlenwegs, im östlichen Teil des Änderungsbereichs gelegen. Sie ist derzeit als Wohnbaufläche dargestellt, ist aber planungsrechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Eine Bebauung dieser Fläche wäre daher nur über einen Bebauungsplan realisierbar. Aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes wäre die realisierbare Wohnbaufläche hier sehr gering. Eine Bebauung dieser kleinteiligen Fläche soll im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens auch in Zukunft nicht ermöglicht werden. So wird eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion des Waldgebiets „In der Recke“ dauerhaft vermieden.

Aktuell ist der nördlich der bestehenden Waldfläche verlaufende Fußweg als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser ist jedoch auch aufgrund des Ausbaustandards eher der Waldfläche zuzuordnen. Er wird daher ebenfalls aus der Wohnbauflächendarstellung herausgenommen.

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

Im gesamten Geltungsbereich soll durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans die dargestellte Wohnbaufläche zurückgenommen werden und durch Freiraumdarstellungen ersetzt werden.

Die derzeit als Wohnbaufläche dargestellte, in der nordwestlichen Spitze des Änderungsbereichs gelegene, faktische Waldfläche (Gemarkung Castrop, Flur 4, Flurstück 55, 415 und 416) soll durch eine Walddarstellung entsprechend der aktuellen Nutzung gesichert werden.

Die daran südlich angrenzenden Flurstücke 754 (tlw.), 755 (tlw.), 546, 756 und 353 sollen als Grünfläche dargestellt werden. Es handelt sich hierbei teilweise um rückwärtige Gartengrundstücke der Wohnbebauung entlang der Straße Oberspredey sowie ein Wohnbaugrundstück an der Straße Unterspredey. Da die Flächennutzungsplandarstellung jedoch nur die städtische Zielrichtung für die weitere Flächenentwicklung darstellt, ändert sich nichts an der faktischen Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung.

Die als Wohnbaufläche dargestellte und faktisch durch Wohngebäude bebauten Flächen südlich der Kreuzung In d. Recke/Unterspredey werden in Zukunft ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Auch hierdurch wird der Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert. Die Fläche westlich des Erlenwegs (Flurstück 30) sowie der Verbindungsweg/ Waldweg zwischen dem Platanenweg und der Oberspredey sollen als Fläche für den Wald dargestellt werden.

Der Landschaftsplan bleibt unberührt und wird nachrichtlich in die Änderung des Flächennutzungsplans übernommen.

5. Verfahrensablauf

Das 14. Änderungsverfahren wird im Einklang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 264 "Unterspredey/ In der Recke" eingeleitet und durchgeführt. Die Verfahrensschritte erfolgen allerdings nicht zwingend parallel.

Als nächster Verfahrensschritt folgt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze mit Geltungsbereich

Anlage 2: Gegenüberstellung des wirksamen Flächennutzungsplans mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: Vorentwurf)

Anlage 3: Auszug aus dem Regionalplan Teilabschnitt Emscher-Lippe und dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr

Mitzeichnung

EUV	Stadtentwicklung
Mitgezeichnet am 25.02.2022	Gez. Reuter am 06.05.2022