



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61.26.264
Datum: 23.02.2024

2024/062

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Ausschuss für Klima- und Umweltschutz	16.04.2024	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	11.04.2024	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 264 "Unterspredey / In der Recke"

hier:

- a) Beschluss zur Anpassung des Geltungsbereichs
- b) Beschluss zur Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3

- a) beschließt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 264 „Unterspredey / In der Recke“ entsprechend der Darstellung in der Anlage 1 anzupassen.
- b) nimmt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 264 „Unterspredey / In der Recke“ einschließlich Begründung und Umweltbericht zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht, den Fachgutachten und den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in abschließend ausgearbeiteter Fassung zur Einsicht für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen.

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



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Lenort
Stadtbaurätin

Sachverhalt

Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 264 „Unterspredey / In der Recke“ befindet sich im Ortsteil Schwerin im südlichen Stadtgebiet Castrop-Rauxels (Gemarkung Castrop, Flur 4). Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von der südlichen Grenze des Grundstücks Unterspredey Nr. 57,
- im Osten durch Freiflächen im ungefähren Abstand von 30 m bis 60 m von der östlichen Begrenzung der Straße Unterspredey und
- im Süden vom Grundstück Hellweg Nr. 122.
- Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs zunächst 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 knickt westlich des Grundstücks In der Recke Nr. 38 nach Norden ab 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.

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch straßenbegleitende Wohnbebauung im Übergangsbereich zum Freiraum geprägt. Die Gesamtfläche des Satzungsgebiets beträgt circa 2,1 ha.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich an die inzwischen differenzierter ausgearbeiteten Planungsziele angepasst. So wurde das nördlich der Flurstücke 415 und 416 (Waldfläche) gelegene Grundstück aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da diese Fläche eindeutig dem nördlich anschließenden Siedlungszusammenhang zuzuordnen ist und ein Regelungsbedarf infolge nicht besteht.

Der Geltungsbereich wurde westlich des Grundstücks In der Recke 38 geringfügig erweitert, um erkennbaren Siedlungsdruck auf dieser Außenbereichsfläche eindeutig zu regeln. Des Weiteren wurde die bereits in die Gartennutzung für das Grundstück In der Recke 38a integrierte Fläche in den Geltungsbereich aufgenommen. Am östlichen Rand des Plangebiets wurde der Geltungsbereich ebenfalls erweitert. Hier umfasst er nunmehr eine für die Freiraumentwicklung wertvolle und vom vorhandenen Bachlauf geprägte Fläche. Der Geltungsbereich umfasst am westlichen Rand nunmehr auch die Flächenteile, die erkennbar bereits einem gewissen Siedlungsdruck durch Ausweitung der zum Wohnen gehörenden (Freizeit-)Gartennutzung ausgesetzt sind.

In der Anlage 1 ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellt. In der Anlage 2 findet sich zum Vergleich der überholte, zur Aufstellung des Bebauungsplans beschlossene Geltungsbereich.

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.

In der Vergangenheit ergaben sich im Plangebiet 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.

Die in den übergeordneten Plänen und in den städtebaulichen Konzepten dargestellten Funktionen des Stadtraums (Freiraumfunktionen) werden bereits durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet durchbrochen. Infolge einer weitergehenden Bebauung würde sich die Konfliktsituation zunehmend verschärfen.

Aufgrund aktueller Bauabsichten für ein unbebautes Grundstück bestand der konkrete Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans. Mit Umsetzung der gewünschten Bebauung wäre eine Bebauung im aktuellen Rückstaubereich bei Starkregen entstanden. Neben dem dadurch erheblichen baulichen Zusatzaufwand wären diese Einstaumengen in Folge in den übrigen Siedlungsbereich verdrängt worden – zulasten der Bestandsnutzungen.

Zudem würde die Entwicklung des dort liegenden Gewässers erheblich erschwert. Stattdessen ist dort nun die Errichtung einer gezielten Rückhalteanlage geplant.

Der Flächennutzungsplan stellt nur den nördlichen Planbereich als Wohnbaufläche dar. Mit der parallel in Aufstellung befindlichen 14. Änderung des Flächennutzungsplans werden alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Freiraumstrukturen zugeordnet (Umwandlung der Darstellung von Wohnbaufläche in die Darstellung von Grünfläche und Wald).

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, die bestehenden Freiraumstrukturen im Geltungsbereich zu bewahren und in Abstimmung damit die Rahmenbedingungen für bauliche Nutzungen zu klären.

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 optisch wie eine Baulücke. Hier befindet sich jedoch unterirdisch gelegen ein Einlaufbauwerk mit Verrohrung eines Gewässers / Gewässergrabens. Die Starkregenanalyse zeigt auf, dass das Flurstück teilweise überflutet wird. Diese Fläche soll daher ebenfalls weitgehend von einer Bebauung freigehalten werden.

Im Wesentlichen bestehen bei diesen beiden noch unbebauten Flächen Entwicklungsmöglichkeiten für den Freiraum. Hier besteht noch Potential, die derzeitige Ausprägung der dargestellten Freiraumfunktionen des Stadtraumes aufrecht zu erhalten und zukünftig im Sinne der übergeordneten Pläne und städtebaulichen Konzepte zu entwickeln. Auf den anderen Grundstücken beschränkt sich die Freiraumentwicklung auf das auf den rückwärtigen Gartenflächen vorhandene Potential, dort auch Nebenanlagen zu unterbinden. Umgekehrt wird ein klarer Rahmen für die Erweiterung auch der Hauptgebäude abgesteckt und gesichert. Damit werden die privaten Interessen an einer baulichen Nutzung des Grundstücks mit dem öffentlichen Interesse an der Freiraumentwicklung in Ausgleich gebracht.

Inhalte der Planung

Der Umfang der Festsetzungen im Bebauungsplan hält sich vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung, die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten zugunsten der Freiraumentwicklung im Wesentlichen auf den Bestand zu fixieren, zurück und beschränkt sich auf die erforderlichen Regelungen. Weitergehende Vorgaben lassen sich aus dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB

(Innenbereich) bzw. § 35 BauGB (Außenbereich) ohne weiteres ableiten. So verzichtet der Bebauungsplan unter anderem auf die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, auf die Bauweise und gestalterische Regelungen.

Als Instrument für die Steuerung der Bebauung im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung werden die überbaubaren Flächen festgesetzt. Die Baufelder orientieren sich dabei am Bestand, belassen indes einen gewissen Entwicklungsspielraum, der zugunsten der Freiraumfunktionen begrenzt wird. Im mittleren Bereich der Straße Unterspredey wird das noch unbebaute Flurstück 617 mit in die überbaubare Fläche einbezogen, da hier einerseits gemäß § 34 BauGB bereits heute eine Bebauung zulässig ist und andererseits die schmale Fläche zusätzlich durch Nebenanlagen baulich geprägt ist. Eine Bebauung zwischen den Gebäuden auf den Grundstücken Unterspredey 77 und Hellweg 122 wird indes nicht ermöglicht, da hier ein Gebäude am Rande der vorhandenen Bebauung in die heute noch bestehende Freiraumstruktur hineinragen würde.

Zu den für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücken gehört eine Gartennutzung. Diese umfasst im Wesentlichen die Flächen, die bereits heute eine Nutzung als sogenannter „zur Wohnnutzung gehörender Freizeitgarten“ erfahren.

Für den bebauten Bereich östlich der Straße Unterspredey beschränkt der Bebauungsplan für eine übliche Grundstückstiefe die Zulässigkeit von Nebenanlagen. In diesem Bereich befinden sich die meisten der vorhandenen Nebenanlagen dieser Grundstücke. Weiter in den Freiraum ragende Grundstücksflächen werden mit der Festsetzung private Grünfläche - ohne bauliche Anlagen und ohne Versiegelung - festgesetzt, um den Übergang zum Freiraum weitergehend zu schützen. In einem südlichen Teilbereich des Bebauungsplans erfolgt am östlichen Rand die Festsetzung von Wald als Übergang zur benachbarten Freiraumstruktur. Im Luftbild erkennbar waren in der Vergangenheit auch in diesen Bereichen einige wenige bauliche Anlagen errichtet worden.

Weiter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernte Flächen lassen sich eindeutig nach § 35 BauGB (Außenbereich) bewerten. Sie unterliegen damit bereits einem besonderen Schutz.

Die zur öffentlichen Erschließung genutzte Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche ist bereits im Eigentum der öffentlichen Hand.

Darüber hinaus erfolgen Festsetzungen für die besonders schützenswerten Flächen (Wald und Gewässer). Die Abgrenzung der Waldflächen orientiert sich dabei am Bestand. Der tatsächliche Wasserverlauf stimmt mit der für den Bachlauf vorgesehenen Grundstücksparzelle nicht überein. Daher wird der tatsächlich vom Gewässer geprägte Bereich als Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen festgesetzt. Neben dem tatsächlichen Wasserlauf befinden sich hier Grünstrukturen in Form von Büschen, Bäumen, gewässertypischen Pflanzen und Mulden.

Im Bereich des Einlaufbauwerks an der Straße Unterspredey befindet sich der tatsächliche Wasserlauf in der dafür vorgesehenen Fläche. In diesem Abschnitt ist die Festsetzung auf den vorgesehenen Gewässerrandstreifen von beidseits 5 m oberhalb der Böschung reduziert.

Zusätzlich ist der Bereich vor dem Einlaufbauwerk mit der Festsetzung für ein Hochwasserrückhaltebecken überlagert, um weitergehende Maßnahmen (Regenwasserrückhaltung) umsetzen zu können. Für das in diesem Bereich liegenden Flurstück 756 wurde eine Untersuchung der Gefährdung bei Starkregenereignissen erarbeitet. Die Studie zeigt auf, dass sich die Gefährdung durch Starkregenereignisse bei einer Bebauung des Grundstücks durch Verdrängung auch für die umliegenden Grundstücksflächen verstärkt. Im Ergebnis sieht der Bebauungsplan hier einen weitgehenden Ausschluss einer baulichen Nutzung vor. Die überbaubare Fläche des nördlich angrenzenden Grundstücks sowie die vorgehaltene Fläche zur (Freizeit-)Gartennutzung sind in Abwägung der Interessen so dimensioniert, dass eine geringfügige Erweiterung der Wohnnutzung möglich ist, gleichzeitig genügend Raum für Maßnahmen der Wasserwirtschaft verbleiben.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Entwicklung von Bauland erfolgt mit dem Bebauungsplan nicht. Der Bebauungsplan stützt sich im Wesentlichen auf bereits ausgeübte Nutzungen, deren Ansprüche miteinander abgewogen und deren Abgrenzung klargestellt wird. Auf zwei Flächen wird den Freiraumfunktionen zugunsten einer Bebauung der Vorrang eingeräumt. Die Nutzbarkeit der Gartenflächen im Übergang zum freien Landschaftsraum wird zum Schutz und Entwicklung der Freiraumfunktionen geregelt.

Mit dem Erhalt des Waldes und der Fläche, auf der der Bachlauf eingeleitet wird (Flurstücks 756), sind Verbesserungen hinsichtlich der ökologischen Faktoren verbunden. Die Begrenzung der Nutzung des Flurstücks 756 ermöglicht zudem Maßnahmen zur Begrenzung der Gefährdung durch Starkregenereignisse.

Ein entgegenstehendes Interesse der Eigentümer an einer etwaigen baulichen Entwicklung auf ihren Grundstücken wird in der Gegenüberstellung der Interessen als geringer bewertet und zugunsten der Freiraumfunktionen zurückgestellt. Ebenso verhält es sich für eine Bebauung zwischen den Grundstücken Untersprey 77 und Hellweg 122 im südlichen Teil des Plangebiets.

Eine vollständige Einschränkung der vorhandenen Gartennutzung auf den unbebauten Teilen der Wohngrundstücke ist unverhältnismäßig, da auch Wohngärten in der Regel ökologische Funktionen erfüllen und so am Rand des Freiraums einen Übergangsbereich bilden. In Abwägung der Interessen ist die geplante Einschränkung bzw. der Ausschluss von Nebenanlagen und anderen Baulichkeiten auf diesen Flächen zielführend.

Mit der getroffenen Abgrenzung geht einher, dass einzelne auf den tiefergelegenen Grundstücksteilen vorhandene Nutzungen und Nebenanlagen auf einen passiven Bestandsschutz – soweit sie eine entsprechende Genehmigungslage besitzen – gestellt und über den Bebauungsplan nicht abgesichert werden. Mit den durch die Festsetzungen bestehenden Rechten verbleibt eine für die Wohnnutzung ausreichende Grundlage.

Im Ergebnis der Planung ist der sich nach § 34 Baugesetzbuch aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Festsetzungen des Bebauungsplans teilweise begrenzt, bzw. soweit § 35 BauGB anzuwenden wäre, erweitert worden. Es ist damit im Ergebnis eine etwas geringere bauliche Ausnutzung im Plangebiet möglich als sich durch die derzeitige Bewertung realisieren ließe. Insgesamt wird so die zukünftig zu erwartende ökologische Bilanz des Siedlungsquartiers verbessert.

So kommt auch der Umweltbericht zum Ergebnis, dass sich die Aufstellung des Bebauungsplans mit den geplanten Festlegungen in die angrenzenden Bereiche einfügt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter oder auf Schutzgebiete erkennbar. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Wasser sind unter Berücksichtigung der Ausgangslage überwiegend positiv zu bewerten. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass unter den aktuell gegebenen Voraussetzungen keine artenschutzrechtlichen Konflikte bestehen.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

In Folge des Bebauungsplans sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Klima im Castrop-Rauxeler Stadtgebiet zu erwarten. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Klarstellung zu bestehenden Baumöglichkeiten.

Positive Effekte ergeben sich durch den Schutz der Waldfläche und der Freifläche vor einer Bebauung sowie der klaren Begrenzung heute bestehender, baulicher Entwicklungsmöglichkeiten.

Kosten

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen bei der Aufstellung des Bebauungsplans Sach- und Personalkosten für die Erarbeitung des Plankonzeptes, die Durchführung des Planverfahrens und erforderlicher Gutachten.

Der Bebauungsplan begrenzt auf einigen Flurstücken zugunsten des Freiraums bauliche Entwicklungschancen. Soweit hier ohne den Bebauungsplan Genehmigungsansprüche nachgewiesen werden, könnten Entschädigungsansprüche entstehen. Dabei sind alle Details des Einzelfalls zu berücksichtigen. Der Entschädigungsanspruch ist gegen die Stadt geltend zu machen und wird im Zweifelsfall ermittelt.

Ansonsten fallen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans keine weiteren Kosten an.

Weiteres Vorgehen

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 264 sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Im Anschluss an den Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB werden der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 264 mit Begründung einschließlich Umweltbericht und die Fachgutachten in abschließend ausgearbeiteter Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet. Die ausgearbeiteten Fassungen des Plans, der Begründung mit Umweltbericht und der Fachgutachten werden zusammen mit den vorliegenden umweltbezogenen Informationen nach öffentlicher Ankündigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens einem Monat zur Einsicht für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Ebenso wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die eingehenden Stellungnahmen werden geprüft und ausgewertet. Sollten sich daraus keine wesentlichen Änderungen an dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung ergeben, kann in einem nächsten Schritt der Bebauungsplan durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen werden.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde eine Veränderungssperre erlassen. Auf dieser Grundlage wurde ein Bauvorhaben abgelehnt. Die Wirkung der derzeitigen Veränderungssperre läuft im September 2024 aus.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze mit Geltungsbereich

Anlage 2: Alter Geltungsbereich

Anlage 3: Bebauungsplan im aktuellen Entwurfsstand (DIN A4)

Anlage 4: Bebauungsplan im aktuellen Entwurfsstand (Großformat)

Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht im aktuellen Entwurfsstand

Anlage 6: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 7: Untersuchung der Gefährdung bei Starkregenereignissen

Mitzeichnung

Stadtentwicklung	EUV
gez. 21.03.2024	gez. 18.03.2024