



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/102-T.2
Datum: 30.09.2008

2008/257
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	23.10.2008	
Rat der Stadt	30.10.2008	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 102
Planbereich: "Aapwiesen, Teil 2"
hier: a) Entscheidung über die Stellungnahmen (§ 2 Abs. 3 BauGB)
b) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
c) Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

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 2 und 3) angegeben ist.
- die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan sowie die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben geändert werden.

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

- den Bebauungsplan Nr. 102, Planbereich „Aapwiesen, Teil 2“ in seiner geänderten Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung in ihrer geänderten Fassung.

Im Vergleich zum Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vom 06.03.2008 hat sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits zur öffentlichen Auslegung geringfügig vergrößert. Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aapwiesen, Teil 2“ befindet sich in Castrop-Rauxel, Gemarkung Ickern, Flur 15 und Flur 16, und wird begrenzt jeweils teilweise von der Tilsiter Straße, der Waldenburger Straße und der Stettiner Straße im Süden, der Schneidemühler Straße und Teilen der Waldenburger Straße im Westen, Teilen der Waldenburger Straße, dem Weg südlich des Grundstücks Waldenburger Straße 160 und der Memeler Straße im Norden, der Westgrenze der Grundstücke Waldenburger Straße 132 und 130, Teilen der Waldenburger Straße sowie den Westgrenzen der Grundstücke Memeler Straße 2 und Allensteiner Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 und 19 im Osten.

Insgesamt umfasst der Planbereich die Flurstücke 1468, 1483, 1318 tlw., 954, 955, 1287, 959, 1440, 1501, 886, 1502, 872, 614, 1 tlw., 69, 23 tlw. und 708 tlw. einer Fläche von rund 3,43 ha. Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102-T.2 ist der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze zu entnehmen.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Die Flurstücke 1501, 1502, 69 und 1483 sind mit Reihenhaushausgruppen bebaut, die Mitte der 1950er Jahre als Bergarbeiterwohnstätten errichtet wurden. Die Eigentümerin dieser Flurstücke, eine Wohnungsbaugesellschaft, beabsichtigt, die Fläche in Einzelgrundstücke zu teilen und den Baubestand zu privatisieren.

Um die einheitliche Struktur der Bergarbeitersiedlung auch nach der bevorstehenden Privatisierung zu erhalten, den zukünftigen Grundstückseigentümern eine geordnete Erweiterung der einzelnen Reihenhäuser und die Anlage von Garagen und Stellplätzen zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der städtebauliche, gestalterische und bodenordnerische Vorgaben für die weitere bauliche Nutzung der Grundstücke enthält. Bereits im Vorfeld der Privatisierung soll so Rechtssicherheit über die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude und Grundstücke im Plangebiet geschaffen werden.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102, Planbereich „Aapwiesen, Teil 2“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Grundfläche unter 20.000 qm handelt, soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren kann nach den Vorschriften des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem wird im Bauleitplanverfahren keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Castrop-Rauxel das Ziel, die historisch gewachsene, städtebaulich und geschichtlich bedeutsame Siedlungsstruktur der Bergarbeitersiedlung „Aapwiesen“ durch Vorgaben im Vorfeld der bevorstehenden Privatisierung der sich im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft befindlichen Reihenhäuser zu erhalten.

Darüber hinaus sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102, Planbereich „Aapwiesen, Teil 2“ verfolgten städtebaulichen Planungsziele insbesondere

- § die Schaffung einer Möglichkeit zur Anpassung der Gebäude an heutige Wohnbedürfnisse und zur Erweiterung der Wohnfläche durch rückwärtige Anbauten,
- § die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen für Windfänge vor Hauseingängen an der Wetterseite,
- § die Ordnung des ruhenden Verkehrs durch die Schaffung von ausreichendem Parkraum auf den privaten Grundstücksflächen,

- § die Sicherung des raumbildprägenden Gehölzbestands sowie der für diesen Bereich charakteristischen Vorgärten und
- § die Sicherung des ursprünglichen und homogenen Charakters der Siedlung und das äußere Erscheinungsbild der Reihenhausergruppen mit Hilfe von gestalterischen Festsetzungen.

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

Inhalte

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um die Überplanung eines bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteils. In Anlehnung an die bestehende städtebauliche Struktur des oben beschriebenen Teilbereichs der Siedlung „Aapwiesen“ setzt der Bebauungsplan reine Wohngebiete fest. Ebenso wie die Art der baulichen Nutzung orientiert sich sowohl das Maß der baulichen Nutzung als auch die überbaubare Grundstücksfläche an den bereits vorhandenen Strukturen. Dabei wird den zukünftigen Grundstückseigentümern die Möglichkeit eingeräumt, die geordnete Errichtung von Anbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich, teilweise von Anbauten im Vorgartenbereich sowie von Garagen und Stellplätzen nach gestalterischen Festsetzungen vorzunehmen.

Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102, Planbereich „Aapwiesen, Teil 2“ wird ein bereits im Zusammenhang bebauter Ortsteil überplant, in dem Gebäude, Erschließungsstraßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Durch die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen zusätzlichen Baumaßnahmen, die sich auf maßvolle Anbauten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und teilweise im Vorgartenbereich sowie auf die Anlage von Stellplätzen und Garagen beschränken, wird die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert.

Im Zuge der angestrebten Privatisierung der Reihenhäuser werden neue Grundstücksgrenzen entstehen, so dass eine Parzellierung des ganzen Siedlungsgebiets unter Vergabe neuer Flurstücksnummern vorgenommen wird. Im Zuge dessen werden die Fußwege zur Erschließung der rückwärtigen Gartenbereiche bereits angelegt. Diese Gartenwege und die Gemeinschaftsanlagen für Garagen und Stellplätze werden als Sondereigentum mit Geh- und nichtmotorisiertem Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer, Mieter und Nutzer belegt.

Es wird ein Zustand der Rechtssicherheit geschaffen, der in städtebaulicher, bodenordnungs- und baugenehmigungsrechtlicher Sicht klare Regelungen formuliert. Negative Auswirkungen auf Mensch und Umwelt sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Kosten als Folge der Bauleitplanung entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht.

5. Bisheriges Verfahren

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 102-T.2 wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- | | |
|---|---------------------|
| • Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur öffentlichen Auslegung (Betriebsausschuss 3) | 06.03.2008 |
| • Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) | 27.05. - 02.06.2008 |
| • Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 13.08. - 15.09.2008 |
| • Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | 13.08. - 15.09.2008 |

6. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB sind bei der Stadt Castrop-Rauxel lediglich Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Stellungnahmen beziehen sich auf bergbauliche Einwirkungen im Plangebiet, auf im Plangebiet vorhandene Leitungstrassen sowie auf das auf neu zu versiegelnden Flächen anfallende Niederschlagswasser.

Die Stellungnahme der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist dem Beschlussvorschlag (Anlage 3) zu entnehmen.

7. Veränderung des Planentwurfs nach der öffentlichen Auslegung

- a) Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahme der Gelsenwasser AG vom 21.08.2008 ist die Ergänzung des Hinweises zu den Anlagen von Versorgungsträgern erforderlich. Die Begründung wird um das Kapitel 5.5.5 ergänzt.
- b) Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 03.09.2008 ist die Ergänzung des Hinweises zu den Anlagen von Versorgungsträgern erforderlich. Die Begründung wird um das Kapitel 5.5.5 ergänzt.
- c) Zur Klarstellung des Ziels des Bebauungsplans, dass eine Erweiterung der Wohnfläche durch rückwärtige Anbauten unter vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche b geschaffen werden soll bei gleichzeitiger Umsetzung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, durch eine einheitliche Proportionierung der Anbauten eine harmonische Gartenansicht zu erlangen, erfolgt die Ergänzung der textlichen Festsetzung F 3.1. Kapitel 5.2.3 der Begründung wird dementsprechend weiter ausformuliert.

Durch die Ergänzung dieser textlichen Festsetzung und die Aufnahme der Hinweise werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102, Planbereich „Aapwiesen, Teil 2“ in der aufgrund der Veränderungen des Planentwurfs überarbeiteten Fassung liegt dieser Sitzungsvorlage als Anlage 5 bei.

Anlagen

- Anlage 1:** Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102, Planbereich „Aapwiesen, Teil 2“
- 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:** Bebauungsplan Nr. 102, Planbereich „Aapwiesen, Teil 2“ in der aufgrund der Veränderung des Planentwurfs überarbeiteten Fassung
- Anlage 5:** Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102, Planbereich „Aapwiesen, Teil 2“ in der aufgrund der Veränderung des Planentwurfs überarbeiteten Fassung