



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00-115 1. Änd.
Datum: 01.03.2012

2012/067
öffentlich

Tischvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	08.03.2012	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 115 - 1. Änderung, Planbereich "Zeche Ickern 1/2"
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt,

- den Bebauungsplan Nr. 115 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern
- den Entwurf der Änderung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der genaue räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 115 ist in dem zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage 1 dieser Vorlage) dargestellt.

Sachverhalt

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 und wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze der Straße "Am Kärling",
- im Osten durch die Stadtgrenze zur Stadt Waltrop
- im Süden durch den Groppenbach
- im Westen durch die Horststraße und die Bundesautobahn A 2.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 37 ha.

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

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 115 "Zeche Ickern 1/2" wurde am 14.07.1992 vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen und erlangte am 05.03.1993 Rechtskraft.

Auf dem angrenzenden Stadtgebiet der Stadt Waltrop befanden sich zum damaligen Zeitpunkt im räumlichen Zusammenhang weitere Brachflächen, für die im Interesse einer schlüssigen Gesamtkonzeption die Stadt Waltrop in Abstimmung mit der Stadt Castrop-Rauxel den Bebauungsplan Nr. 38 "Anschluss der Gewerbeflächen Ickern 1/2" zeitgleich aufstellte.

Das seinerzeit brachliegende Zechengelände bot erhebliche für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt dringend benötigte Flächenpotenziale, auch um den Strukturwandel in der Region durch Schaffung von neuen Arbeitsplätzen zu fördern. Mit dem im Stadtentwicklungsplan I dargestellten Zentrensystem für funktionale Gebietseinheiten lag ein räumlich-funktionales Entwicklungskonzept vor, auf das die gesamte Entwicklung der Stadt auszurichten war. Die Zechenbrache Ickern 1/2 gehörte zum Bereich des nördlichen Industriebandes der Stadt. Nach dem Rückzug der industriellen Produktion aus der Fläche war für diesen Entwicklungsraum eine grundlegende Neuordnung und Revitalisierung vorgesehen. Im Rahmen der weiteren ökonomischen und ökologischen Erneuerung der Stadt sowie zur Beseitigung akuter Gewerbeflächenengpässe war die Reaktivierung der Zechenbrache für eine gewerblich-industrielle Nutzung ein wichtiger Baustein. Unter Berücksichtigung der Altlastensituation sowie der ökologischen und sozialen Belange sollte die Fläche zu einem Gewerbe- und Industriestandort für umweltverträgliche und qualifizierte Nutzungen entwickelt werden.

Städtebauliches Ziel war es weiter, eine zügige umgebungsverträgliche Reaktivierung des Flächenpotenzials zu erreichen, um damit auch zu einer Entlastung der gesamten Arbeitsmarktsituation in der Region beizutragen. Gedacht war dabei vor allem auch an die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven großflächigen Nutzungen aus dem Bereich der Warenverteilung.

Das Land gewährt dabei Zuwendungen für Investitionsvorhaben der gewerblichen Wirtschaft. Mit den Zuwendungen aus dem regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm wurden auch im Gewerbegebiet Ickern 1/2 Investitionsanreize zur Schaffung und Sicherung von Dauerarbeits- und Ausbildungsplätzen geschaffen. Die Investitionsvorhaben sollten zur Verbesserung der Einkommenssituation und zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur beitragen. Die Förderrichtlinien treffen ebenfalls Festsetzungen zu den Ansiedlungskriterien möglicher Gewerbebetriebe. Diese Ansiedlungsleitsätze sind bei der erstmaligen Inanspruchnahme anzuwenden.

Mit Datum vom 10.08.1999 beschloss der Betriebsausschuss 3 der Stadt Castrop-Rauxel die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115. Die ursprüngliche Planung, die Flächen im Gewerbegebiet Ickern 1/2 an Betriebe mit hohem Flächenbedarf zu vergeben,

musste aus verschiedenen Gründen aufgegeben werden. Zwischenzeitlich war deutlich geworden, dass in dem Gebiet eher die Standortbedürfnisse mittelgroßer Betriebe gedeckt werden konnten. Diesbezüglich war es Ziel, eine 39.000 qm große Teilfläche durch eine in das Gelände führende neue Straße zu erschließen. Hierdurch sollten auch die hinterliegenden Flächen für eine Bebauung zu erschließen sein. Das Verfahren wurde jedoch nicht weiter verfolgt, so dass hier vorliegend nochmals eine 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 115 beschlossen werden soll.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden ein Allgemeines Wohngebiet (WA), Fläche für den Gemeinbedarf und ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung, wurde als Hauptnutzungsart für die Brachfläche Gewerbegebiet festgesetzt. Um einen höchstmöglichen Schutzanspruch für angrenzende Wohnbebauung erfüllen zu können und im Sinne der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebietes sowie entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung auch einen hohen gewerblichen Nutzungsanteil zu erreichen, wurden differenzierte Festsetzungen getroffen.

Die oben formulierten Zielvorstellungen zur Ansiedlung arbeitsplatzintensiver gewerblich-industrieller Nutzungen sind weiterhin gültig. Es zeigt sich jedoch, dass diese Zielvorstellungen sich nicht hinreichend mit den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans decken. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 115 erforderlich.

Insbesondere wird mit der Änderung das Ziel verfolgt, den Charakter des Gebietes zu wahren und eine weitere Entwicklung im Sinne der Bestandsbetriebe zu forcieren. Hierzu ist es erforderlich, einzelne Festsetzungen hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung zu modifizieren und ggf. einzelne Arten auszuschließen. Somit wird die Zielvorstellung bezüglich zukunftsorientierter Betriebe, Distributionsvorhaben sowie arbeitsplatzintensiver Nutzungen aus dem Bereich der Warenverteilung gesichert. Es besteht somit ein Planerfordernis gem. des § 1 Abs. 3 BauGB, um das vorhandene Gewerbegebiet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu sichern und insbesondere den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB zu entsprechen.

Mit Datum vom 16.02.2012 ist ein Bauantrag für ein Salzlager mit einer Einlagerung von bis zu 45.000 to losen Tausalzes und max. 4 beschäftigten Mitarbeitern eingegangen. Die großflächige Ansiedlung von reinen Lagerflächen würde der vorgenannten Zielsetzung entgegenlaufen. Bei derartigen reinen Lagerflächen handelt es sich um arbeitsplatzextensive Nutzungen, die der angestrebten Schaffung neuer Arbeitsplätze auf einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Gewerbefläche entgegenstehen. Zudem kann die Realisierung von reinen Lagerflächen das städtebauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebietes negativ prägen und insgesamt zu einer qualitativen Abwertung beitragen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Änderung des Bebauungsplans zwingend erforderlich ist.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorgesehenen Änderungen und ergänzenden Festsetzungen in dem Bebauungsplan werden die Grundzüge der Plankonzeption nicht berührt. So sollen die festgesetzten Baugebiete unverändert bleiben, es sollen lediglich im textlichen Teil für bestimmte Arten von Nutzungen die Zulässigkeit, Unzulässigkeit oder ausnahmsweise Zulässigkeit neu geregelt werden.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Werden durch die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7

Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Das Änderungsverfahren kann daher im vorliegenden Fall im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Da auch die Option zur Anwendung von Plansicherungsinstrumenten nach den §§ 14 ff. BauGB (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen) offen gehalten werden soll, ist ein förmlicher Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB für das Änderungsverfahren erforderlich.

Weitere Vorgehensweise

Nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses sowie gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Planunterlagen, um der betroffenen Öffentlichkeit und den von der Planänderung ggf. berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans