



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00-224
Datum: 25.10.2012

2012/269
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	20.11.2012	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	29.11.2012	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 224
Planbereich: Wartburgstraße/Mittelstandspark West
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 224 einschließlich Begründung zustimmend zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 224, Planbereich: Wartburgstraße/Mittelstandspark West, mit Begründung, zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Im Vergleich zum Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig verkleinert. Die Flurstücke westlich der Wartburgstraße, die Bestandteil des Nahversorgungszentrums Rauxel Nord sind, sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.

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

E c k h a r d t
Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224, Plangebiet "Wartburgstraße/Mittelstandspark West" liegt innerhalb der Stadtteile Rauxel-Nord, Bladenhorst und Habinghorst im Nordwesten von Castrop-Rauxel.

Der ca. 23 ha große Bereich liegt westlich der Wartburgstraße in Höhe der Siemensstraße und umfasst darüber hinaus das Gebiet des Mittelstandspark West. Der Bereich befindet sich ca. 2,5 km nordwestlich des Hauptzentrums Altstadt Castrop, unmittelbar angrenzend an den Nahversorgungsstandort Rauxel Nord und den Sonderstandort Siemensstraße. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Wartburgstraße im Osten, die Eisenbahnstrecke und die P+R Anlage im Süden, das Betriebsgelände der Rütgers-Werke im Westen sowie im Norden tlw. durch die Anliegerstraße zum Rütgers-Gelände mit dem bestehenden Erdwall sowie südlich des Flurstücks 142, Gemarkung Habinghorst, Flur 12.

Der genaue Geltungsbereich kann der Übersichtsskizze (Anlage 1) entnommen werden.

Im Vergleich zum Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ca. 1,45 ha verkleinert. Die Flurstücke westlich der Wartburgstraße, die Bestandteil des Nahversorgungszentrums Rauxel Nord sind, sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes, da für diesen Bereich kein Planerfordernis vorhanden ist.

2. Anlass der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffenen Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet konsequent fortzusetzen. Unter Berücksichtigung aller für die städtische Entwicklung maßgeblichen Belange, darunter auch zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Altstadt Castrop, Rauxel Nord und Lange Straße) sind Vorgaben für eine zweckentsprechende und nachhaltige Entwicklung der städtischen Versorgungsstrukturen zu treffen; die Regelungen folgen hierbei den bereits vorliegenden Empfehlungen des am 23.09.2010 vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschlossenen Einzelhandelskonzeptes.

Die Stadt Castrop-Rauxel beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsentwicklung weiterhin auf eine städtebaulich-funktional ausgewogene sowie rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll durch die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des Innenstadtzentrums stabilisiert bzw. ausgebaut werden. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für die weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Castrop-Rauxel definiert. Und nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und ggf. verbessert werden.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Castrop-Rauxel auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der nachhaltigen geordneten Stadtentwicklung zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. hierzu ist es erforderlich, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in nur unzureichend integrierten Lagen zu steuern und der Bildung neuer Ladenagglomerationen an solchen Standorten entgegenzuwirken. In der näheren Umgebung befinden sich bereits Ansätze von nur unzureichend integrierten Einzelhandelsstandorten. Die Ansiedlung weiterer strukturprägender Ladengeschäfte in diesem Bereich, insbesondere solcher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten, würde zu einer Verfestigung und Ausweitung dieses Angebotes und somit zu einer Behinderung der Entwicklung der bestehenden Versorgungsbereiche führen. Die Ansiedlung von Geschäften mit innenstadtrelevanten Sortimenten hätte vor

allem einen weiteren Abzug von Kaufkraft aus der Innenstadt zur Folge und würde zur Verstärkung der bereits festgestellten Disproportionalität des Einzelhandelsbesatzes zwischen zentralen Versorgungsbereichen und nicht integrierten Standorten und zur Schwächung der zentralen Funktion des Stadtzentrums beitragen. Größere Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten würden dagegen vor allem die Entwicklung der festgestellten Nahversorgungszentren in den Stadtteilen beeinträchtigen. Beide Entwicklungen stünden einer städtebaulich anzustrebenden Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Castrop-Rauxel entgegen und sollen daher nicht ermöglicht werden.

Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte daher eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden. Dies gilt im Hinblick auf die konkrete Situation vor Ort insbesondere für den Bereich westlich der Wartburgstraße (Plangebiet), für den - trotz einer einzelhandelsseitigen Vorprägung (Lebensmitteldiscounter) - künftig eine gewerbliche Nutzung angestrebt wird. Insofern ist es sowohl aus einzelhandelsbezogener Sicht als auch unter Berücksichtigung weiterer Fachplanungen (Gewerbeflächenentwicklung) konsequent, trotz der räumlichen Nähe zum Sonderstandort Siemensstraße und dem Nahversorgungszentrum Rauxel Nord, Einzelhandelsnutzungen im Mittelstandspark West auszuschließen

4. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB, mithin Regelungen zur Zulässigkeit einzelner ansonsten nach § 34 BauGB in diesem Gebiet zulässigen Nutzungen.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt; es handelt sich des weiteren um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, der ausschließlich eine konkretisierende Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung trifft. Die Zulässigkeit hinzutretender Vorhaben wird auch in Bezug auf die sonstige Nutzungsart sowie u. a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie des Immissionsschutzes auch künftig nach den Einfügebungsbestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Insgesamt wird der bestehende Zulässigkeitsrahmen nicht wesentlich geändert, so dass auch keine erheblichen Auswirkungen auf umweltrelevante Belange zu erwarten sind. Die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung zur Feststellung der Planungsauswirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter ist daher entbehrlich. Auch entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die im Sinne einer naturschutzrechtlichen Kompensation zu ermitteln und auszugleichen wären.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber denkbaren, vor Planaufstellung möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Verwertungsmöglichkeiten für die Baugrundstücke beschränkt. Die Beschränkungen sind jedoch städtebaulich erforderlich, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes in Hinsicht auf eine Sicherung und nachhaltige Entwicklung verbrauchernahe Versorgungsstrukturen umzusetzen.

6. Weitere Vorgehensweise

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB soll im Januar 2013 erfolgen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist im 1. Halbjahr 2013 vorgesehen.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 224 i. d. F. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Anlage 3: Entwurf der Begründung i. d. F. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB