



Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
Az: 61-26-241  
Datum: 09.09.2015

**2015/222**  
**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

| Beratungsfolge                                 | Datum      | TOP-Nr. |
|------------------------------------------------|------------|---------|
| Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport) | 19.11.2015 |         |

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 241  
Planbereich „Gewerbegebiet Habinghorst“  
Hier: Aufstellungsbeschluss

### Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

### Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, den Bebauungsplan Nr. 241, Planbereich „Gewerbegebiet Habinghorst“, als Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2 a BauGB aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 241 ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

\_\_\_\_\_  
D o b r i n d t  
Technischer Beigeordneter

# Sachverhalt

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 241, Planbereich „Gewerbegebiet Habinghorst“, liegt im Stadtteil Habinghorst. Der ca. 49 ha große Bereich erstreckt sich zwischen Rhein-Herne-Kanal und Wartburgstraße. Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt

- im Norden durch den Verlauf der Emscher,
- im Westen durch den Rhein-Herne-Kanal,
- im Osten durch die Wartburgstraße sowie
- im Süden durch die Kanalstraße bzw. die hiervon nördlich gelegenen Grün- und Waldflächen.

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

## 2. Planungsanlass und Planungserfordernis

In seiner Sitzung am 09.10.1980 hat der Rat der Stadt Castrop-Rauxel die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 beschlossen. Am 17.05.1984 wurde durch den Bau- und Siedlungsausschuss der Beschluss zur Aufteilung des Plangebietes in drei Teilbereiche gefasst. Im Nachgang wurde lediglich das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 113 für den nördlichen Teilbereich (Teil 1) zum Abschluss gebracht, der seit dem 24.05.1986 rechtswirksam ist. Die Bebauungsplanverfahren für Teil II sowie Teil III wurden hingegen nicht weiter geführt. Da Anlass und Erfordernis der damals beabsichtigten Planungen zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr bestehen, sollen diese Verfahren eingestellt werden. Gleichzeitig wird auch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 113 Teil 1 beabsichtigt, da auch für dessen Geltungsbereich das ursprüngliche Planerfordernis entfallen ist. Zum heutigen Zeitpunkt sind die Vorschriften des § 34 BauGB ausreichend, um die Steuerung emittierender Gewerbebetriebe im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung zu gewährleisten. Dennoch ergibt sich für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 241 eine gegenüber den vorherigen Planungsintentionen geänderte Veranlassung für eine Überplanung:

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB von den Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planungserfordernis für den Bebauungsplan Nr. 241 ergibt sich aus den Zielen und Empfehlungen des kommunalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2010, das der Rat der Stadt Castrop-Rauxel in seiner Sitzung am 23.09.2010 als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Entsprechend des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes sollen durch eine Steuerung des Einzelhandels die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet erhalten, gesichert und weiter entwickelt werden. Die Stadt Castrop-Rauxel beabsichtigt die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur weiterhin auf eine städtebaulich-funktional ausgewogene sowie rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Durch die Leitfunktion des Einzelhandels sollen die Vitalität und Attraktivität des Innenstadtzentrums stabilisiert bzw. ausgebaut werden. Weiterhin sollen durch die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne auch die im Zentren- und Einzelhandelskonzept benannten Entwicklungsziele der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt und nicht zuletzt eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert bzw. ggf. verbessert werden. Hierzu ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ein Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel an den Stellen in Betracht zu ziehen, an denen schädliche Auswirkungen auf die Zentren möglich sind.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 241 ist bereits erschlossen und überwiegend gewerblich bebaut. Es befindet sich in einer Entfernung von ca. 4 km nordwestlich des Hauptversorgungszentrums „Altstadt Castrop“. In einem Umkreis von ca. 0,7 – 1 km liegen die Nahversorgungszentren „Henrichenburg“, „Lange Straße“, „Rauxel Nord“ sowie der Sonderstandort „Siemensstraße“. Das Plangebiet ist geprägt durch eine Vielzahl von Gewerbe- und Industrienut-

zungen, die mit einzelnen Wohngebäuden durchmischt sind. Aufgrund seiner geringen Entfernung zu diversen Nahversorgungszentren aber auch dem Hauptversorgungszentrum ist in diesem Bereich eine vorbeugende Planung geboten, um die bestehenden Nahversorgungszentrenstruktur zu erhalten, zu sichern und Entwicklungsoptionen offen zu halten. Der Bebauungsplan soll somit der konsequenten Umsetzung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2010 dienen.

### **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Vor dem Hintergrund des allgemeinen Ansiedlungsdrucks von Einzelhandelsbetrieben und aufgrund der Lages des Plangebietes außerhalb der bestehenden Versorgungszentren wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 241 beabsichtigt, Neuansiedlungen von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in diesem Bereich auszuschließen. Diese gezielte Steuerung des Einzelhandels trägt dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Hauptversorgungszentrums der Castroper Altstadt sowie der Nahversorgungszentren Rechnung. Da die Fläche bisher nur wenig durch Einzelhandelsbetriebe in Anspruch genommen wird, wird mit der Planaufstellung gleichzeitig bezweckt, die Flächen im Plangebiet auch langfristig für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie für Industriebetriebe zu sichern.

### **4. Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB / Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Planung wird auf der Grundlage des Zentren- und Einzelhandelskonzept Castrop-Rauxel beruhen.

Als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB wird ausschließlich die zulässigen Art der baulichen Nutzung durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Die Zulässigkeit hinzutretender Vorhaben wird in Bezug auf die sonstige Nutzungsart sowie das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Anforderungen des Immissions-schutzes auch künftig nach den Vorschriften des § 34 BauGB – also den tatsächlich vorhandenen Nutzungs- und Baustrukturen zu beurteilen sein.

Der bestehende Zulässigkeitsrahmen wird 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 die 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.

Der Bebauungsplan Nr. 241 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, da die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens erfüllt werden. Nach den Vorschriften des § 13 BauGB kann 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 BauGB durchgeführt und vom Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a, dem Monitoring nach § 4c und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## **5. Voraussichtliche Inhalte der Planung**

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der ausschließlich konkretisierende Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und der Art der angebotenen Sortimente trifft. Somit wird durch den Bebauungsplan bestimmt, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Da der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB ausreichend zur sonstigen Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erscheint, sind keine weitergehenden Planerfordernisse für das Plangebiet ersichtlich. Somit wird die Zulässigkeit hinzutretender Bauvorhaben u.a. in Bezug auf die sonstige Nutzungsart, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie hinsichtlich des Immissionsschutzes auch künftig nach den Einfüguingsbestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen sein.

## **6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Durch Aufstellung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben – mit Ausnahme von Einzelhandelbetrieben - nicht berührt. Die Planung wird dazu beitragen, die städtebauliche Zentrenstruktur in Castrop-Rauxel zu erhalten bzw. zu stärken und Einzelhandelsansiedlungen langfristig in die zentralen Versorgungsbereiche lenken. Darüber hinaus wird auch gewährleistet, dass die Flächen im Plangebiet auch langfristig den nicht einzelhandelsbezogenen Gewerbe- und Industriebetrieben vorbehalten sind.

Da keine Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch den Bebauungsplan begründet werden, sind Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB nicht zu erwarten.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans keine kas-senwirksamen Kosten. Es entstehen Kosten für bauleitplanerische Leistungen, die die erforderlichen Ausarbeitungen und Planfassungen sowie die Mitwirkung beim Verfahren beinhalten.

## **7. Weitere Vorgehensweise**

Als nächster Verfahrensschritt wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Hier erhalten die Öffentlichkeit und die von der Planaufstellung ggf. berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit, den Planentwurf sowie seine Begründung einzusehen und hierzu eine Stellungnahme anzugeben.

## **Anlagen**

Anlage 1: Übersichtsskizze Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 241

Mitzeichnung:

|                |
|----------------|
| Bereich 12     |
| Gez. Oldengott |