



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-226
Datum: 16.09.2015

2015/228
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	20.10.2015	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	22.10.2015	
Rat der Stadt	29.10.2015	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 226 Teil a
Planbereich "Castrop-Park Siemensstraße"
hier:

- a) Entscheidung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 3 BauGB
- b) Entscheidungen über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
- c) Satzungsbeschluss nach § 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,

- a) Die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es in den beiliegenden Abwägungsvorschlägen (Anlage 3 und 4) angegeben ist.
- b) Die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen 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,

- c) den Bebauungsplan Nr. 226 Teil a in der vorliegenden Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung mit dem Umweltbericht.

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

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Bisheriges Verfahren und Veränderungssperre

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung am 13.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 226, Planbereich „Castrop-Park Siemensstraße“ beschlossen. Das Planungserfordernis bestand damals vor allem durch die leer stehende Immobilie eines ehemaligen Gartenmarktes, deren Nachnutzung durch die engen planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 erschwert wurde. Durch die Erweiterung der planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten sollte die Reaktivierung des Grundstücks unterstützt werden.

Des Weiteren bestand ein Planerfordernis aufgrund des Bauantrags auf Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters. Diese Erweiterung entsprach nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Castrop-Rauxel, wie sie im Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt dargestellt sind.

Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt am 06.12.2012 eine Veränderungssperre beschlossen. Diese wurde durch Ratsbeschluss vom 08.09.2014 um ein Jahr verlängert.

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung am 11.06.2015 den Bebauungsplan in die Teilbereiche a und b geteilt und die öffentliche Auslegung des Teilbereichs a beschlossen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 13.07.2015 bis 14.08.2015 stattgefunden.

In gleicher Sitzung beschloss der Betriebsausschuss 3 die Umstellung der Verfahrensart von einem Verfahren nach § 13a BauGB auf ein Vollverfahren.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Teilbereich a des Bebauungsplans Nr. 226 beinhaltet den südwestlichen Teil des Sonderstandorts Siemensstraße, liegt in der Gemarkung Habinghorst, Flur 11, hat eine Fläche von ca. 2,8 Hektar und wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Siemensstraße,
- im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze des bestehenden Lebensmittel-discounters,
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Dornbachstraße und
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Wartburgstraße.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 226, Teilbereich a ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Sonderstandort Castrop-Park Siemensstraße liegt in städtebaulich nicht integrierter Lage. Er ist bereits vollständig erschlossen und bebaut. Er wird geprägt von großflächig-

gen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Aufgrund der Größe der am Standort vorhandenen Verkaufsflächen ist er von hoher Bedeutung für die Einzelhandelsstruktur der Stadt Castrop-Rauxel und hat Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche (z.B. Altstadt, Lange Straße).

Im Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Castrop-Rauxel ist der Castrop-Park als Standort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Das steht auch in Übereinstimmung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt. Damit die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche nicht weiter beeinträchtigt wird, sollen gemäß den Empfehlungen des Zentren- und Einzelhandelskonzepts am Standort Siemensstraße die Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht weiter erhöht und mittel- bis langfristig reduziert werden.

Der Castrop-Park soll entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts zu einem Standort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe entwickelt werden. Darüber hinaus soll die Nutzungsmöglichkeit ergänzend auch auf sonstige Gewerbebetriebe erweitert werden, deren Emissionen für die Umgebungsnutzungen verträglich sind.

Dies sichert den Grundstückseigentümern eine größere Nutzungsmöglichkeit auch außerhalb der zulässigen Einzelhandelsnutzung.

4. Inhalte der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets (SO) nach § 11 BauNVO für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sowie ausnahmsweise sonstige Gewerbebetriebe (ohne Einzelhandel) vorgesehen. Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben kann der Verkauf von nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten auf maximal 10% der Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

Darüber hinaus werden im Plangebiet die städtebaulich an dieser Stelle nicht wünschenswerten Nutzungen Bordelle und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan steuert über die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen die Anordnung der Gebäude, ohne dabei die Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücke zu sehr einzuschränken. Des Weiteren wird eine maximal mögliche Gebäudehöhe festgesetzt, um ein städtebaulich einheitliches Bild des Sonderstandorts zu gewährleisten.

Außerdem setzt der Bebauungsplan die öffentlichen Verkehrsflächen fest, trifft Aussagen zu erhaltenswerten Bäumen, zur Bepflanzung einzelner Grundstücksbereiche sowie zu Leitungsrechten.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben sowie

Ausnahmsweise auch ergänzenden Gewerbebetrieben z.B. aus dem Dienstleistungssektor geschaffen. Die bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Bestandsschutz beschränkt.

Durch die Festsetzungen des Plans steigen die Möglichkeiten einer Reaktivierung der Fläche der leerstehenden Gartenmarktimmoblie.

Weiterhin wird der Geltungsbereich durch die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen städtebaulich neu strukturiert.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange wurden im Rahmen des Umweltberichts untersucht und dargestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft möglich. Diese wurden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Recklinghäuser Methode berechnet und belaufen sich auf -16.194 Punkte. Der notwendige Ausgleich findet außerhalb des Plangebiets im Bereich des städtischen Ökokontos Obercastrop statt.

Die Auswirkungen auf geschützte Arten wurden im Rahmen eines Artenschutzgutachtens untersucht. Vorkommen planungsrelevanter Arten wurden nicht festgestellt, können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher wurden in die textlichen Hinweise des Bebauungsplans Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen, bei deren Einhaltung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Die durch die Umsetzung der Planung entstehenden Lärmemissionen wurden ebenfalls im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Es wurden Emissionskontingente für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans entwickelt. Durch die Kontingentierung ist die Verträglichkeit der Betriebe für die das Plangebiet umgebenden Nutzungen sichergestellt.

6. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen betreffen vor allem die Themen Leitungsrechte, Artenschutz und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die vorgebrachten Anregungen sowie der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Anlage 3 dargestellt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen betreffen vor allem die Unzulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Die vorgebrachten Anregungen und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Anlage 4 dargestellt.

7. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Die dem Schutz planungsrelevanter Arten dienenden Vermeidungsmaßnahmen wurden nach Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Recklinghausen in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen. Ursprünglich war nur ein Verweis auf das entsprechende Kapitel der Begründung vorgesehen.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach der Recklinghäuser Methode wurde in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Recklinghausen korrigiert. Der Kompensationsbedarf hat sich von 7.784 Punkten auf nun 16.184 Punkte erhöht. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Der ursprünglich vorgesehene Hinweis auf die Versickerungspflicht nach § 51a Landeswassergesetz wurde gestrichen. Das Plangebiet ist im Trennsystem erschlossen, so dass dem § 51 a Landeswassergesetz bereits Rechnung getragen wird. Das Niederschlagswasser wird mit Regenklär- und Rückhaltebecken dem Deininghauser Bach zugeleitet. Die Flächen gelten damit als abgekoppelt vom Misch-/Schmutzwassersystem.

9. Weitere Vorgehensweise

Nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 226 Teil a, Planbereich „Castrop-Park Siemensstraße“ durch den Rat der Stadt Castrop-Rauxel und der Ausfertigung des Plans durch den Bürgermeister tritt dieser mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt in Kraft.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden
- Anlage 3: Abwägungsvorschlag der Verwaltung – Beteiligung der Behörden
- Anlage 4: Abwägungsvorschlag der Verwaltung – Beteiligung der Öffentlichkeit
- Anlage 5: Bebauungsplan Nr. 226 Teil a
- Anlage 6: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 7: Immissionsschutzgutachten
- Anlage 8: Artenschutzbeitrag

Hinweis: Die Anlagen Nr. 7 und 8 werden nicht ausgedruckt, sind aber über das Ratsinformationssystem abrufbar.

Mitzeichnung

Bereich 12
gez. Oldengott 25.09.2015