



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-226a
Datum: 18.05.2015

2015/136
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	09.06.2015	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	11.06.2015	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 226

Planbereich: „Castrop-Park Siemensstraße“

hier: Beschluss zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs

Beschluss zur Änderung der Verfahrensart

Beschluss zur Teilung des Geltungsbereichs

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Teilbereichs a (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 226, Planbereich „Castrop-Park Siemensstraße“, gemäß der zum Beschluss gehörenden Anlage 1.

Der Betriebsausschuss beschließt die Umstellung der Verfahrensart von einem Verfahren nach § 13a BauGB in ein Vollverfahren.

Der Betriebsausschuss beschließt weiterhin, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 226, Planbereich „Castrop-Park Siemensstraße“, gemäß Anlage 2 dieser Vorlage in die Teilbereiche a und b zu teilen.

Der Betriebsausschuss 3 stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 226, Teilbereich a zu und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der räumliche Geltungsbereich des Teilbereichs a ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 3 dargestellt.

D o b r i n d t
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.

2. Erweiterung des Geltungsbereichs

Mit der nun vorgesehenen Erweiterung des Geltungsbereichs soll der gesamte Castrop-Park entsprechend den Zielvorstellungen des Zentren- und Einzelhandelskonzepts überplant werden: Der Sonderstandort ist hauptsächlich für die weitere Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen.

Der erweiterte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 226 liegt in der Gemarkung Habinghorst, Flur 11 und hat eine Größe von ca. 13,1 Hektar. Er umfasst den gesamten Sonderstandort Siemensstraße und wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze des Berufsschulzentrums Habinghorst,
- im Osten durch die Grundstücksgrenze des bestehenden Fast-Food-Restaurants, durch die Grundstücksgrenzen des bestehenden Siedlungsgebiets an der Hertzstraße sowie durch die östlich des Regenrückhaltebeckens liegende Waldfläche,
- im Süden durch die Nordgrenzen der Dornbachstraße und
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Wartburgstraße.

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

3. Änderung der Verfahrensart

Der Betriebsausschuss 3 hat im Aufstellungsbeschluss auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Bezug genommen. Die Vorprüfung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den erweiterten Geltungsbereich hat gezeigt, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nicht erfüllt sind: Aufgrund der zu erwartenden Emissionen der

durch die Planung zulässigen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe erscheint die Durchführung eines Vollverfahrens mit Umweltbericht angebracht.

Dieses Vorgehen wird gestützt durch die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts NRW: Danach sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eines Plans im Sinne von § 3c Satz 1 UVPG i. V. m. § 12 UVPG regelmäßig anzunehmen, wenn die Umweltauswirkungen abwägungsrelevant sind (OVG NRW, Urteil v. 10.04.2014 – 7 D 57/12.NE). Die im Plangebiet zu lösenden Aufgaben im Hinblick auf Lärmemissionen führen im Plan zu Festsetzungen von Lärmkontingenten, sind also abwägungsrelevant. Das Verfahren nach § 13 a BauGB ist daher für die Weiterführung des Verfahrens nicht geeignet.

Das Vollverfahren ist besser geeignet, die verschiedenen Belange sachgerecht gegeneinander abzuwägen. Auch aufgrund der oben beschriebenen deutlichen Vergrößerung des Plangebiets ist die Änderung der Verfahrensart zweckmäßig.

Das Bauleitplanverfahren wird daher im Vollverfahren weitergeführt. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits für den erweiterten Geltungsbereich durchgeführt.

4. Teilung des Geltungsbereichs

Aufgrund der im Folgenden näher erläuterten Umstände wird der Bebauungsplan Nr. 226 gemäß der Anlage 2 dieser Vorlage in die Teilbereiche a und b aufgeteilt.

Der Bebauungsplan soll im Teilbereich a noch im laufenden Jahr abgeschlossen werden, da einerseits die städtebauliche Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung sonst gefährdet ist und andererseits ein konkretes Investitionsinteresse an der Fläche des ehemaligen Gartenmarktes nicht behindert werden soll. Es ist damit zu rechnen, dass die Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten die Entwicklung des Grundstücks unterstützt und beschleunigt.

Das Verfahren für den Teilbereich a soll mit hoher Priorität zu Ende geführt werden. Im Anschluss ist die weitere Bearbeitung des Teilbereichs b vorgesehen.

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 3 dargestellt.

5. 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.

6. Voraussichtliche 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 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.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

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

Die bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Bestandsschutz beschränkt.

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

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden im Rahmen des Umweltberichts untersucht und dargestellt. Ein Artenschutzgutachten wird ebenfalls momentan erstellt.

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.

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

8. Weitere Vorgehensweise

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs zu jedermanns Einsicht für die Dauer von einem Monat nach § 3 Abs. 2 BauGB. Dies wird voraussichtlich im Sommer 2015 erfolgen.

Der Satzungsbeschluss wird für den Spätherbst des Jahres 2015 angestrebt.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze zum erweiterten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 226, Planbereich „Castrop-Park Siemensstraße“
 - Anlage 2: Teilungsplan zur Aufteilung des räumlichen Geltungsbereichs in die Teilbereiche a und b
 - Anlage 3: Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 226, Teil a, Planbereich „Castrop-Park Siemensstraße“
 - Anlage 4: Entwurf Bebauungsplan Nr. 232, Teil a
 - Anlage 5: Entwurf Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 232, Teil a
 - Anlage 6: Immissionsschutzgutachten
- Hinweis: Die Anlage Nr. 6 wird nicht ausgedruckt, kann jedoch über das Ratsinformationssystem eingesehen werden.

Mitzeichnung

Bereich 12
OL 19.05.2015