



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-127a 1.Ä Teil B
Datum: 19.10.2016

2016/256
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	15.11.2016	6
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	17.11.2016	

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 127a Teilbereich B
Planbereich „Gewerbepark Erin/Karlstraße“
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 127a Teilbereich B, Planbereich „Gewerbepark Erin/Karlstraße“ einschließlich Begründung und Umweltbericht zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung, Umweltbericht und vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Neuer Titel / Geltungsbereich

Zur Vereinfachung und besseren Verständlichkeit wird die Bezeichnung des Bebauungsplans von "Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landschaftspark Erin" in "Gewerbepark Erin/Karlstraße" umbenannt.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung, Teilbereich B wird begrenzt

- im Norden durch die Grundstücksflächen nördlich der Erinstraße sowie der Herner Straße,
- im Osten durch den Altstadtring,
- im Süden durch die Karlstraße und
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen im Bereich der in Nordsüdrichtung verlaufenden Hochspannungsfreileitung.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 36 ha.

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

Parallel wird im Bebauungsplan Nr. 227 der andere Teil des Erinparks mit vergleichbarer Konzeption überplant.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Grundlage für diese Bebauungsplanänderung bildete der Bebauungsplan Nr. 127a der im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA-Emscherpark unter der Leitidee „Arbeiten im Park“ mit hohen städtebaulichen wie auch architektonischen Qualitätsanforderungen aufgestellt wurde.

Die im Bebauungsplan z. T. sehr eng gefassten städtebaulichen Vorgaben zeigten sich bei der Realisierung von Vorhaben als unnötig restriktiv, sodass Bauvorhaben oft mit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans verbunden waren. Die Qualität des Gebietes wird durch seine grüne Struktur gebildet und ist offen für Abweichungen von der ursprünglichen stark vorgegebenen architektonischen Einheit der Baukörper.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich B sollen die in Teilen sehr differenzierten Festsetzungen, zugunsten einheitlicher einfacherer Regeln verändert werden. Diese Regelungen sollen den Anforderungen künftiger Investitionen gerecht werden, ohne das städtebauliche Leitbild für den Gewerbepark und die Grundsätze der ursprünglichen Festsetzungen aufzugeben.

Die Grundstücke im Eingangsbereich zum Erinpark am Altstadtring waren im ursprünglichen Bebauungsplan als Kerngebiete festgesetzt. Gem. § 7 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Dies entspricht nicht dem Charakter des Erinparks. So sind dort beispielsweise Einzelhandelsnutzungen gemäß der Vorgabe des Zentren- und Einzelhandelskonzepts weitestgehend ausgeschlossen. Insofern ist die ursprüngliche Festsetzung als Kerngebiet nicht zielgerecht und auch irreführend, zumal bereits in der früheren Konzeption dem Einzelhandel im Erinpark weitestgehend Beschränkungen auferlegt wurden. Mit der nunmehr festgesetzten Gebietsart ‚Gewerbegebiet‘ im Bereich des Altstadtringes wird dem gewünschten Charakter des Dienstleistungs- und Gewerbeparkes sowie dem bereits dort vorhandenen Bestand an gewerblichen Nutzungen voll entsprochen.

Weiterhin werden für die Gewerbebereiche im Sinne des Immissionsschutzes Emissionskontingente für einzelne Baugebiete definiert, um ein rechtssicheres Nebeneinander zwischen Arbeitsbereichen und benachbarten Wohnnutzungen gewährleisten zu können.

Weitere abweichende Festsetzungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes sind darüber hinaus:

1. Festsetzung von Grünflächen im Bereich der bislang festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft sowie Unterscheidung der Grünflächen entsprechend ihrer Nutzung in privat und öffentlich

Diese Flächen stehen für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht zur Verfügung. Im Rahmen der Entwicklung des Erinparks sind hier Aushubmassen gelagert worden. Die ursprüngliche Zielsetzung der Entwicklung einer Hochbaumschule konnte nicht umgesetzt werden. Die ursprünglich als private Grünflächen festgesetzten Bereiche werden entsprechend ihrer Nutzung festgesetzt (privat bzw. öffentlich).

2. Erweiterung der kleinteiligen Bauflächenausweisung für die Bestandsbebauung an der Karlstraße.

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind die bestehenden Wohngebäude entlang der Karlstraße mit einem engen Baufenster versehen worden, das keine Erweiterungen oder zusätzliche Gebäude zulässt. Hintergrund dieser Planung war die Unklarheit über die Bodenbeschaffenheit in diesem Bereich. Im Rahmen des Änderungsverfahrens liegt nun eine orientierende Gefährdungsabschätzung vor, deren Ergebnisse einer Wohnnutzung an der Karlstraße nicht entgegenstehen. Aus diesem Grund ist im Sinne einer anzustrebenden Innenentwicklung und Baulückenschließung ein flexibles Baufenster entlang der Karlstraße festgesetzt worden.

3. Festsetzung von ausnahmsweiser Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Diese Wohnungen sind ausschließlich in den Obergeschossen zulässig.

§ 8 der BauNVO sieht eine entsprechende Ausnahme-Zulässigkeit in Gewerbegebieten vor. Voraussetzung ist eine Zuordnung und Unterordnung zum Betrieb.

3. Verfahren

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 13.07.2015 bis 24.07.2015.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde in der Zeit vom 26.04.2016 bis 03.06.2016 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen betreffen vor allem die Themen Leitungsrechte, Straßenverkehr und Eingriffsregelung.

4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorgesehenen Änderungen und Festsetzungen der Planung werden die bisherigen Grundzüge der vorliegenden Plankonzeption nicht berührt. So soll weiterhin ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden, in dem lediglich die Bandbreite der zulässigen Betriebstypen angesichts veränderter Ziele neu austariert wird. Die Planung wird dazu beitragen, die Zentrenstruktur in Castrop-Rauxel zu erhalten bzw. zu stärken und Einzelhandelsansiedlungen langfristig in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Innerhalb des Plangebietes wird die Flächenverfügbarkeit für produzierende und handwerkliche Betriebe verbessert. Klare Zulässigkeitsregelungen sollen den Grundstückseigentümern eine realistische Flächenbewertung ermöglichen, die nicht durch die Spe-

kulation mit der ungewöhnlich hohen Flächenproduktivität des Einzelhandels belastet wird.
Diese Klarheit erleichtert den Grundstücksverkehr und damit die Flächenverfügbarkeit.

5. Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den Offenlagebeschluss werden der Entwurf des Bebauungsplans mitsamt seiner Begründung, dem Umweltbericht sowie den verwendeten Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat zu jedermanns Einsicht ausgelegt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Bebauungsplan i. d. F. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

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

Anlage 4: Orientierende Untersuchung

Anlage 5: Boden- und Bodenluftuntersuchungen

Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 7: Artenschutzgutachten

Hinweis: Die Anlagen 4 bis 7 sind über das Ratsinformationssystem abrufbar.