



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-227
Datum: 19.10.2016

2016/257
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	15.11.2016	8
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	17.11.2016	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 227
Planbereich „Gewerbepark Erin/Herner Straße“
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 227, Planbereich „Gewerbepark Erin/Herner Straße“ einschließlich Begründung und Umweltbericht zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans 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 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 "Herner Straße/Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landschaftspark Erin" in "Gewerbepark Erin/Herner Straße" umbenannt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden durch die Herner Straße,
- im Osten durch die inneren Grünflächen des Erinparks
- im Süden durch die Erinstraße und
- im Westen durch den Rossbach und die landwirtschaftlichen Flächen.

Der Geltungsbereich wurde im Westen geringfügig erweitert. Der Grenzverlauf orientiert sich jetzt am Rossbach.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 20 ha.

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

Parallel wird im Bebauungsplan Nr. 127a Teilbereich B der andere Teil des Erinparks mit vergleichbarer Konzeption überplant.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 127a 1. Änderung Teilbereich A „Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landschaftspark Erin“ wurde am 24.05.2006 vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen und ist seit dem 20.06.2006 rechtskräftig.

Die Grundlage für diesen Bebauungsplan bildete der Bebauungsplan Nr. 127a aus dem Jahre 1994 (Teil 1), 1997 (Teil 2) 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.

Die 1. Änderung Teilbereich A hatte die Aufgabe, die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 127a so zu modifizieren, dass eine weitere Bebauung ohne die Zulassung von Ausnahmen möglich wird und dabei das städtebauliche Gesamtkonzept des Bebauungsplans Nr. 127a weiter Bestand hat.

Auch dieser geänderte Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen, die nicht mehr den heutigen Zielen der Stadtentwicklung und den Anforderungen an die Rechtssicherheit von Bebauungsplanfestsetzungen entsprechen.

Wesentliche Zielsetzung des nun neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 227 "Gewerbepark Erin/Herner Straße" ist eine Anpassung der Festsetzungen für die gewerblichen Bauflächen im Rahmen einer Überprüfung ihrer städtebaulichen Notwendigkeit (z.B. Rücknahme von Baulinien zugunsten von Baugrenzen). Zudem soll eine Steuerung von Einzelhandelsbetrieben entsprechend ihrer zentrenrelevanz zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgen. Grundlage hierfür bilden die Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes.

Zudem werden für die Gewerbebereiche im Sinne des Immissionsschutzes kontingentierte Lärmbereiche definiert, um ein rechtssicheres Nebeneinander zwischen Wohnen und Arbeiten gewährleisten zu können.

3. Verfahren

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung vom 14.06.2012 den Dringlichkeitsentscheid gem. § 60 Abs. 2 der Gemeindeordnung NW vom 22.05.2012, den Bebauungsplan Nr. 227, Planbereich „Herner Straße / Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landschaftspark Erin“ für die Fläche des Bebauungsplans Nr. 127a 1. Änderung Teilbereich A, Planbereich "Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landschaftspark Erin" aufzustellen, genehmigt.

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 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 u.a. 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 Spekulation 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

Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht i. d. F. zur öffentlichen Auslegung

Anlage 4: Boden- und Bodenluftuntersuchungen

Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 6: Artenschutzgutachten

Hinweis: Die Anlagen 4 bis 6 sind über das Ratsinformationssystem abrufbar.