



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-226b
Datum: 28.09.2016

2016/245
öffentlich

Sitzungsvorlage

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 226 Teil b
Planbereich: „Castrop-Park Siemensstraße“
hier: Beschluss zur Teilung des Geltungsbereichs
Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Teilbereichs b1 (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 226 Teil b, Planbereich „Castrop-Park Siemensstraße“, gemäß Anlage 1 dieser Vorlage in die Teilbereiche b1 und b2 zu teilen.

Der Betriebsausschuss 3 stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 226, Teilbereich b1 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 b1 ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 2 dargestellt.

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Bisheriges Verfahren

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung am 13.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 226, Planbereich „Castrop-Park Siemensstraße“ beschlossen.

In seiner Sitzung am 11.06.2015 hat der Betriebsausschuss 3 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans in die Teilbereiche a und b aufzuteilen.

In der Folge wurde zunächst das Verfahren für den Teil a des Bebauungsplans im südwestlichen Bereich des Sonderstandorts Siemensstraße weitergeführt. Das Planungsfordernis bestand 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.

Der Bebauungsplan Nr. 226 Teil a wurde am 29.10.2015 vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschlossen und trat durch die Bekanntmachung im Amtsblatt am 05.11.2015 in Kraft. Der Teil b des Bebauungsplans Nr. 226 befindet sich noch im Aufstellungsverfahren.

2. Teilung des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan Nr. 226 Teil b wird gemäß der Anlage 1 dieser Vorlage weiter in die Teilbereiche b1 und b2 aufgeteilt.

Während nördlich der Siemensstraße bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe mit umfangreichen zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden sind, ist der südöstliche Bereich des Sonderstandorts Siemensstraße deutlich stärker von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel geprägt. Hier besteht im Sinne des Zentrumschutzes ein erhöhter Sicherheitsbedarf, da dort die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ein großes Potenzial zu Schädigung zentraler Versorgungsbereiche hätte.

Das Verfahren für den Teilbereich b1 soll daher mit hoher Priorität zu Ende geführt werden. Im Anschluss ist die weitere Bearbeitung des Teilbereichs b2 vorgesehen.

Der Teilbereich b1 des Bebauungsplans Nr. 226 beinhaltet den südöstlichen Teil des Sonderstandorts Siemensstraße, liegt in der Gemarkung Habinghorst, Flur 11, hat eine Fläche von ca. 3,1 Hektar und wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Siemensstraße,
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze des bestehenden Lebensmitteldiscounters (Flurstück 474),
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Dornbachstraße und
- im Osten durch die östliche Grenze des Regenrückhaltebeckens, die westliche Grenze des Wohngebiets Hertzstraße sowie die Habinghorster Straße (B 235).

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 226, Teilbereich b1 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 großflächigen 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 Gewerbebetriebe aller Art erweitert werden, deren Emissionen für die Umgebungsnutzungen verträglich sind. Dies sichert den Grundstückseigentümern eine größere Nutzungsmöglichkeit auch außerhalb der zulässigen Einzelhandelsnutzung.

4. 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 verträglichen 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, zu Flächen für die Wasserwirtschaft, 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 Gewerbebetrieben geschaffen.

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

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden im Rahmen des Umweltberichts untersucht und dargestellt. Der Artenschutz wurde gutachterlich untersucht und ist in entsprechenden Hinweisen im Bebauungsplan berücksichtigt.

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. 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 Winter 2016/17 erfolgen.

Der Satzungsbeschluss wird für den Sommer des Jahres 2017 angestrebt.

Anlagen

- Anlage 1: Teilungsplan zur Aufteilung des räumlichen Geltungsbereichs in die Teilbereiche b1 und b2
- Anlage 2: Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 226, Teil b1, Planbereich „Castrop-Park Siemensstraße“
- Anlage 3: Entwurf Bebauungsplan Nr. 226, Teil b1
- Anlage 4: Entwurf Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 226, Teil b1
- Anlage 5: Immissionsschutzgutachten
- Anlage 6: Artenschutzbeitrag

Hinweis: Die Anlagen Nr. 5 und 6 werden nicht ausgedruckt, können jedoch über das Ratsinformationssystem eingesehen werden.

Mitzeichnung

Bereich 12
17.10.2016 gez. Oldengott