



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26/127a Teil B 1.Änd.
Datum: 03.02.2017

2017/028
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	27.06.2017	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	29.06.2017	
Rat der Stadt	06.07.2017	

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 127a Teilbereich B

Planbereich „Gewerbepark Erin / Karlstraße“

- hier: a) Entscheidung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 3 BauGB
b) 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 im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlagen 3 und 4) angegeben ist.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

Der Rat beschließt ferner

- b) die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 127a Teilbereich B als Satzung und billigt die zugehörige Begründung mit Umweltbericht.

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



Castrop-Rauxel
Europastadt im Grünen

Der Bürgermeister

Kravanja
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Geltungsbereich

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.

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. eng gefassten städtebaulichen Vorgaben zeigten sich bei der Realisierung von Vorhaben als 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 differenzierte Festsetzungen, zugunsten 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 den Charakter des Erinparks. So sind dort beispielsweise Einzelhandelsnutzungen gemäß der Vorgabe des ZEK weitgehend ausgeschlossen. Insofern ist die ursprüngliche Festsetzung MK nicht zielgerecht, zumal bereits in der früheren Konzeption dem Einzelhandel im Erinpark weitgehend 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 zu nennen:

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.

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

Bisheriges Verfahren

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung vom 24.03.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 127a zu ändern.

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.

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung am 17.11.2016 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich seiner Begründung mit Umweltbericht zur Kenntnis genommen und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung sowie die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fanden im Zeitraum vom 15.12.2016 bis einschließlich 25.01.2017 statt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden aufgrund von Anregungen Änderungen an Begründung und Bebauungsplan vorgenommen.

Mit diesen Änderungen und Ergänzungen wurde der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 15.05.2017 bis einschließlich 31.05.2017 erneut öffentlich ausgelegt.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorgesehenen Änderungen und Festsetzungen der Planung werden die bisherigen Grundzüge der vorliegenden Plankonzeption aktualisiert. 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 Spekulation mit der ungewöhnlich hohen Flächenproduktivität des Einzelhandels belastet wird.

Diese Klarheit erleichtert den Grundstücksverkehr und damit die Flächenverfügbarkeit.

Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Während der Beteiligungsschritte im Bebauungsplanverfahren ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vorgebracht worden (Anlage 4). Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben folgende Träger abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

- Landesbetrieb Straßenbau NRW
- Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Hagen
- Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6: Bergbau und Energie in NRW
- Landrat des Kreises Recklinghausen
- Landschaftsverband Westfalen-Lippe: Archäologie für Westfalen
- Amprion GmbH
- Deutschen Telekom Technik GmbH
- Steag
- Gelsenwasser
- Pledoc GmbH
- Thyssengas GmbH
- HKW Handwerkskammer Münster

Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalten insbesondere Anregungen und Hinweise in Bezug auf die Themen Verkehr, Kampfmittel, Bergbau, Einzelhandel, Artenschutz, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Gewässer, Bodendenkmäler und Leitungstrassen. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 3 aufgeführt.

Änderungen zur erneuten öffentlichen Auslegung

Nach dem Offenlagebeschluss am 17.11.2016 wurden der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung mit Umweltbericht überarbeitet. Die Änderungen ergaben sich aus den Anregungen und Hinweisen in den Stellungnahmen der Bereiche sowie den Trä-

gern öffentlicher Belange. Die Änderungen und Ergänzungen sind im Folgenden dargestellt:

- Die Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurden stellenweise verändert (Annexhandel zugelassen)
- Im Bebauungsplan und seiner Begründung wurde bei den Pflanzfestsetzungen auf die Bezeichnung "heimisch" verzichtet, da sich unter den aufgeführten Arten auch nicht heimische Baumarten befinden
- In der Begründung wurde unter dem Punkt "Kampfmittelbeseitigung" im Erläuterungstext die Anzahl der Hinweise auf Blindgängereinschläge sowie die Abbildung der Kampfmittelbeeinträchtigung aktualisiert
- Im Bebauungsplan wurde die Vermaßung der unter Punkt 9.4 dargestellten Wasserleitung korrigiert
- Im Bebauungsplan wurde in der Legende unter dem Punkt "Bodendenkmal (Siedlung Zeche Erin)" der Verweis auf die Nachrichtliche Übernahme Punkt 2 in Punkt 3 geändert
- Im Bebauungsplan wurde die Rechtsgrundlage aktualisiert

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze
- Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und TÖB
- Anlage 4: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 5: Bebauungsplan
- Anlage 6: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 7: Orientierende Untersuchung
- Anlage 8: Boden- und Bodenluftuntersuchungen
- Anlage 9: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 10: Artenschutzgutachten

Hinweis: Die Anlagen Nr. 7 bis 10 sind nicht mit der Sitzungsvorlage ausgedruckt, können jedoch über den Sitzungsdienst eingesehen werden.