



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-250
Datum: 04.01.2017

2017/004
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	28.02.2017	5
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	02.03.2017	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 250
Planbereich "Am Landwehrbach"

hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt,
den Bebauungsplan Nr. 250 für den Planbereich „Am Landwehrbach“ aufzustellen.

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

E c k h a r d t
Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 250 liegt in der Gemarkung Behringhausen, Flur 2 und hat eine Größe von 8,9 Hektar. Er umfasst den nördlichen Teil des Sonderstandorts Westring und wird begrenzt

- im Norden von der Bahnlinie der Emschertal-Bahn,
- im Osten durch die westliche Begrenzung des Westrings,
- im Süden durch die südliche Begrenzung der Engellaustraße und
- im Westen durch den Landwehrbach.

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

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Der Sonderstandort Westring liegt in städtebaulich nicht integrierter Lage. Er ist bereits größtenteils bebaut, es bestehen jedoch noch einzelne Entwicklungsreserven. Der Standort wird geprägt von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Aufgrund der Größe der vorhandenen Verkaufsflächen ist der Westring von hoher Bedeutung für die Einzelhandelsstruktur der Stadt Castrop-Rauxel. Durch die Nähe (ca. 1000 m Luftlinie) zur Altstadt tritt der Standort dabei vor allem in eine Wettbewerbssituation mit dem Hauptzentrum der Stadt Castrop-Rauxel.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK) für die Stadt Castrop-Rauxel aus dem Jahr 2016 sieht als Handlungsempfehlung für den Sonderstandort Westring vor, zukünftige Entwicklungen auf nicht zentrenrelevante Sortimente zu beschränken. Angebotsausweitungen in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten über den genehmigten Bestand hinaus sind mit Blick auf den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche restriktiv zu behandeln. Diese Handlungsempfehlung steht auch in Einklang mit der Darstellung des Bereichs im Flächennutzungsplan der Stadt Castrop-Rauxel (Sonderbaufläche großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten).

Momentan gilt für Teile des Sonderstandorts Westring der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34. Dieser schließt Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus, lässt jedoch eine Befreiung bei gutachterlich nachgewiesener Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche zu. Allerdings sind auch nur die Vorhaben zulässig, die in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag ausdrücklich festgelegt sind. Abweichende Nutzungen erfordern eine Änderung des Vertrags.

Im Rahmen der Genehmigung eines Drogerie- und eines Lebensmittelmarkts wurde der Vertrag zuletzt am 22.11.2016 geändert. Mit dem Grundstückseigentümer wurde im Rahmen der Vertragsänderung vereinbart, zukünftig die oben beschriebene Befreiung von der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 nicht mehr anzuwenden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 250 ist vorgesehen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 durch eine Angebotsplanung mit allgemeinverbindlichen, dauerhaft funktionsfähigen Regelungen zu ersetzen, die in Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt stehen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 250 ist es, den Sonderstandort Westring entsprechend der zuvor beschriebenen Handlungsempfehlungen des ZEK zu überplanen um den Schutz und die weitere Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dazu die Ausweisung von mehreren Sondergebieten vorgesehen. Zukünftige Entwicklungen im Geltungsbereich werden auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten beschränkt.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen festsetzen, Aussagen zu Stellplätzen, erhaltenswerten Bäumen und zur Bepflanzung einzelner Grundstücksbereiche treffen.

4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die zentralen Versorgungsbereiche vor weiteren Beeinträchtigungen geschützt. Zukünftige Entwicklungen im Einzelhandel werden auf Angebote mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten beschränkt. Der Eigentümer hat dieser Beschränkung zugestimmt.

Die Auswirkungen der Planungen auf den Artenschutz werden im Zuge des Verfahrens gutachterlich untersucht. Des Weiteren werden auch die durch die Planung entstehenden Lärmimmissionen Gegenstand eines Fachgutachtens sein.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Castrop-Rauxel Personalkosten. Es entstehen Kosten für die Mitwirkung beim Verfahren, die Koordinierung der beteiligten Institutionen sowie die Bearbeitung des Verwaltungsverfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans. Der private Grundstückseigentümer hat sich bereits durch einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die pauschalierten Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans sowie die Kosten der für die Aufstellung des Bebauungsplans benötigten Gutachten zu tragen. Diese sind damit durch entsprechende Einnahmen gedeckt.

5. Weitere Vorgehensweise

Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Betriebsausschuss 3 erfolgt zunächst die Erarbeitung eines ersten Vorentwurfs des Bebauungsplans. Die nächsten Verfahrensschritte sind dann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 250

Mitzeichnung

Wirtschafts- förderung	Stadt- entwicklung
gez. Ratte 17.01.2017	gez. Oldengott 06.02.2017