



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung  
Az: 61-26/252  
Datum: 22.08.2017

**2017/163**  
**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

| Beratungsfolge                                 | Datum      | TOP-Nr. |
|------------------------------------------------|------------|---------|
| Umweltausschuss                                | 19.09.2017 |         |
| Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport) | 21.09.2017 |         |

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 252  
Planbereich "nördliche Innenstadt"

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. 252 für den Planbereich „nördliche Innenstadt“ aufzustellen.

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

D o b r i n d t  
Technischer Beigeordneter

## **Sachverhalt**

### **1. Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 252 liegt in der Gemarkung Castrop, Flur 6 und 7 und hat eine Größe von ca. 3,6 Hektar. Er umfasst den nördlichen Teil der Innenstadt Castrop.

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

### **2. Planungsanlass und Planungserfordernis**

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil der Altstadt Castrop, die das Hauptzentrum der Stadt Castrop-Rauxel darstellt. Die Altstadt hat somit eine zentrale Funktion innerhalb der Gesamtstadt. Als Hauptzentrum und wichtigster Einkaufsstandort mit mittelzentraler Versorgungsfunktion kommt ihr eine besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung zu.

Ein zentrales städtebauliches Ziel ist die Stärkung der Altstadt als zentraler Versorgungsbereich, aber auch als qualitätvoller Wohnstandort durch bauliche, funktionale und gestalterische Maßnahmen.

Das Plangebiet wird durch verschiedene Nutzungen geprägt. Ein Teil der Fläche wird derzeit überwiegend zu Wohnzwecken, als Möbelhaus (Küchenstudio) sowie als Ärztehaus genutzt. Angrenzend an das Möbelhaus befindet sich das ehemalige Gebäude „Bundespost“. Das Gebäude wurde verkauft und steht teilweise leer. Die Post hat die Aufgabe ihrer verbliebenen Nutzung für 2018 angekündigt. Südlich der Lönsstraße befindet sich ein leer stehender ehemaliger Bunker. Im Westen sowie im Norden des Geltungsbereiches befinden sich öffentliche Parkplätze, im Osten grenzt der Busbahnhof an.

Für den Planbereich gelten aktuell die Bebauungspläne Nr. 37 Teil A "Hernerstr., Lönsstr., Busbahnhof" aus dem Jahr 1974 sowie in Teilen der Bebauungsplan Nr. 129 "Widumer Platz" aus dem Jahr 1988.

Die Bebauungspläne setzen Mischgebiete, Kerngebiete aber auch Gemeinbedarfsflächen fest. Die in den Bebauungsplänen enthaltenen Festsetzungen sind in Teilbereichen nicht mehr zielführend und für eine zukunftsorientierte planungsrechtliche Steuerung des Bereichs ungeeignet. Dies trifft insbesondere auf die Flächen für den Gemeinbedarf (Bundespost sowie Schutzbauwerk-Bunker) zu. Die Neuordnung des Planungsrechts ist eine Voraussetzung für eine Mobilisierung der Flächen zur qualitativen Weiterentwicklung der Altstadt.

### **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Castrop-Rauxel das städtebauliche Ziel, das Hauptzentrum Castrop hochwertig und qualitativ zu stärken und weiter zu entwickeln.

Dazu ist beabsichtigt, die in Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 37 Teil A festgesetzte, eingeschränkte Nutzung als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Bundespost" sowie die im Bebauungsplan Nr. 129 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche "Schutzbauwerk" durch allgemeine Gebietskategorien der BauNVO zu ersetzen, so dass hier ein größeres Nutzungsspektrum ermöglicht wird (Einzelhandel, Dienstleistungen, Büros und Wohnen).

Städtebaulich negativ wirkende Nutzungen wie unter anderem Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen, Wettbüros), Wettannahmestellen und Sexshops sollen gleichzeitig ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen festsetzen und die Freiflächen ordnen.

#### **4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Die Planung wird der Entwicklung der Altstadt durch maßvolle Ergänzung zentraler Nutzungen einen Qualitätsschub verleihen und den zentralen Versorgungsbereich dadurch stabilisieren. Es ist eine neue Ankernutzung angestrebt, die den nördlichen Innenstadtteil als Stadteingang attraktiv und einladend gestaltet. Eine Belebung der Altstadt wird befördert.

#### **5. Kosten**

Es entstehen Kosten für bauleitplanerische Leistungen, die die erforderlichen Ausarbeitungen und Planfassungen sowie die Mitwirkung beim Verfahren beinhalten.

#### **6. Weitere Vorgehensweise**

Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Betriebsausschuss 3 erfolgt zunächst die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs und die Erarbeitung eines Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Die nächsten Verfahrensschritte sind 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. 252

#### **Mitzeichnung**

| Wirtschafts-<br>förderung | Stadt-<br>entwicklung |
|---------------------------|-----------------------|
|                           |                       |



Castrop-Rauxel  
Europastadt im Grünen

Der Bürgermeister