



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung  
Az: 61-26/254  
Datum: 24.10.2018

**2018/231**  
**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

| Beratungsfolge                                 | Datum      | TOP-Nr. |
|------------------------------------------------|------------|---------|
| Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport) | 22.11.2018 |         |
| Umweltausschuss                                | 20.11.2018 |         |

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 254  
Planbereich: "Nördliche Bahnhofstraße"  
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. 254, Planbereich „Nördliche Bahnhofstraße“ aufzustellen. Die Verwaltung wird mit der Planerstellung beauftragt.

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

Dobrindt  
Technischer Beigeordneter

## **Sachverhalt**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 254, Planbereich „Nördliche Bahnhofstraße“, liegt im Stadtteil Rauxel und umfasst das Umfeld der Bahnhofstraße im Abschnitt zwischen Bahntrasse und Deininghauser Bach einschließlich des Castrop-Rauxeler Hauptbahnhofes und Berliner Platzes. Das ca. 4,9 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bahnanlagen
- Im Osten durch den als Stichstraße ausgebildeten Teil der Ilandstraße sowie die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 166, 194, 233 und 646
- Im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstück 257, 314 und 587
- Im Westen durch die Clemensstraße sowie nördlich der Victoriastraße durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 379 und 19

Der genaue Geltungsbereich kann der Übersichtsskizze in der Anlage 1 entnommen werden.

### **2. Planungsanlass und -erfordernis**

Das Plangebiet ist durch eine Mischnutzung geprägt. Im Bereich der Bahnhofstraße und des Berliner Platzes befinden sich in den Erdgeschossen der bestehenden Bebauung überwiegend Ladenlokale, die darüber liegenden Geschosse werden zu Wohnzwecken genutzt. Im Bereich der Clemensstraße haben sich Einrichtungen für den Gemeinbedarf etabliert. Westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Schulstraße befindet sich eine derzeit ungenutzte Fläche einer ehemaligen Tankstelle sowie ein leerstehender Einzelhandelsbetrieb (ehemaliger Getränkemarkt).

In der Voruntersuchung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept Stadtmittelpunkt wurde festgestellt, dass die bestehenden Strukturen zwar nicht in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept einzubinden sind, aber gleichwohl eine Aufwertung angestrebt wird. Dazu wird die Bauleitplanung beitragen.

Der zu überplanende Bereich umfasst mit dem nördlichen Teil der Bahnhofstraße den südlichen Teil des Nahversorgungszentrums Rauxel-Nord, welches gemäß dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Castrop-Rauxel aus dem Jahr 2016 zu sichern und zu stärken ist. Der südliche Bereich des Nahversorgungszentrums, der sich bandartig entlang der Bahnhofstraße bis zur Schulstraße erstreckt, ist von einem kleinteiligen Einzelhandelsangebot und ergänzenden Nutzungen für den überwiegend kurzfristigen Bedarf geprägt. Die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts stellt fest, dass das Nahversorgungszentrum derzeit seiner Versorgungsaufgabe nur zum Teil gerecht wird. Während das Nahversorgungszentrum nördlich der Bahntrasse (außerhalb des Plangebiets) zwei Frequenzerzeuger und Magnetbetriebe in Form von zwei Lebensmittelmärkten aufweist, mangelt es dem südlichen Bereich an einem solchen Anker, der das Zentrum weiter qualifizieren würde. Für die südlich des Plangebiet gelegenen Wohnquartiere wird zugleich ein Defizit im Bereich der Grundversorgung aufgezeigt. Dort ist keine fußläufige Erreichbarkeit eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters gegeben. Die ungenutzte Fläche der ehemaligen Tankstelle und des leerstehenden Getränkemarktes bietet ein hohes Potenzial für Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben zur Qualifizierung des Zentrums. Angesichts der bestehenden Versorgungslücke sind insbeson-

dere nahversorgungsrelevante Sortimente für den Standort anzustreben. Diese Potenzialfläche ist aufgrund ihrer Größe z. B. zur Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes geeignet.

Bereits 2016 wurde für einen Lebensmittelmarkt ein positiver Bauvorbescheid erteilt, dessen Bindungswirkung jedoch inzwischen abgelaufen ist. Auch der Abbruch eines angrenzenden Wohnhauses ist genehmigt.

Zugleich bestehen Potenziale neben einem Lebensmittelmarkt auch weitere Wohnbebauung auf der Fläche zu realisieren und so die städtebauliche Struktur zu stärken und die Bahnhofstraße baulich zu rahmen. Aus städtebaulicher Sicht ist insbesondere angesichts der zentralen Lage eine erhöhte Ausnutzung der Fläche wünschenswert und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in den oberen Geschossen im Sinne der Innenentwicklung zu befürworten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in den Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10, der eine Fläche von knapp 14 ha umfasst. Der Bebauungsplan Nr. 10 wurde vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel am 09.04.1965 als Satzung beschlossen. Im Zuge eines Änderungsverfahrens wurde das Plangebiet nachträglich verkleinert und am 02.07.1969 in der heutigen Fassung beschlossen. Der Bebauungsplan setzt zwischen Victorstraße und Schulstraße ein Mischgebiet fest.

Darüber hinaus umfasst der Bebauungsplan Nr. 10 Festsetzungen, die nicht mehr sachgerecht sind, da sich die Bedingungen und Planungsziele im Plangebiet seit Satzungsbeschluss geändert haben und zudem weiterführende Möglichkeiten und Notwendigkeiten der Steuerung durch den Gesetzgeber ermöglicht wurden. Dies betrifft u.a.

- die Festsetzung von Baugrenzen und -linie entlang der Bahnhofstraße zugunsten einer breiteren Verkehrsfläche, welche eindeutig der Bestandsbebauung widerspricht und kein Planungsziel mehr darstellt,
- die nach der Umgestaltung nicht mehr aktuelle Festsetzung im Bereich des Berliner Platzes,
- die durch die Privatisierung überholte Festsetzung als Fläche für die Bundespost,
- die Privatisierung des Bahnhofs und
- die Steuerung von Werbeanlagen, zu deren Zulässigkeit der bestehende Bebauungsplan keine Aussagen trifft. Angesichts vermehrter Genehmigungsanträge ist die Steuerung städtebaulich geboten.

Während der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 254 im Norden und Westen des Plangebiets die Grenzen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 10 aufgreift, bleibt er im Osten und Süden deutlich hinter dessen Grenzen zurück. Dadurch werden im Wesentlichen die Allgemeinen Wohngebiete und vereinzelte Gemeinbedarfsflächen aus der Überplanung ausgeklammert, für die aktuell kein Planerfordernis besteht. Der Bebauungsplan Nr. 254 stellt somit eine Teilüberplanung des Bebauungsplans Nr. 10 in dessen nördlichen Bereich dar.

### **3. Allgemeine Inhalt der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 254 stellt eine Überplanung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 10 dar, für den die Festsetzungen nicht mehr sachgerecht sind und der Bebauungsplan keine Steuerung widerspiegelt, die der angestrebten Entwicklung des Quartiers entspricht. Dies betrifft insbesondere das direkte Bahnhofsumfeld und den Bereich entlang der Bahnhofstraße.

Das Plangebiet soll mit seiner Mischung aus v.a. erdgeschossiger Geschäftsnutzung und mehreren Wohngeschossen als Urbanes Gebiet entwickelt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung richten

sich maßgeblich nach dem aktuellen Bestand, der zu sichern und weiterzuentwickeln ist. Es ist beabsichtigt, die bestehende Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen im Plangebiet zu erhalten, weiterzuentwickeln sowie drohenden Trading-Down-Effekten infolge von Nutzungen mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (z. B. Spielhallen, Rotlichtnutzungen) und der Verdrängung anderer Nutzungen (z.B. traditioneller Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe, Wohnnutzung) entgegen zu wirken.

Darüber hinaus bezweckt der Bebauungsplan Nr. 254 die Sicherung und Stärkung des südlichen Teils des Nahversorgungszentrums Rauxel-Süd entsprechend des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes.

Die Neuansiedlung eines zusätzlichen Nahversorgers auf der südlichen Potenzialfläche zur Wiedernutzung und Integration des ungenutzten ehemaligen Tankstellenareals würde eine Qualifizierung des Zentrums darstellen und schließt die derzeit bestehende Versorgungslücke für die südlich angrenzenden Wohngebiete.

Die städtebauliche Attraktivität und das Straßenbild sollen durch die gezielte Steuerung der Zulässigkeit von Werbeanlagen gefördert werden (Ausschluss von Fremdwerbung). Um das Plangebiet im Rahmen der Innenentwicklung auch als Wohnstandort weiterzuentwickeln und die Potenziale der integrierten Lage zu nutzen, verfolgt die Planung zudem das Ziel einer mehrgeschossigen Bebauung, die über der Einzelhandelsnutzung zusätzlichen Wohnraum bereithält und zwingend festgesetzt wird.

Als Maß der baulichen Nutzung ist entlang der Hauptachse Bahnhofstraße eine Mindestgeschossigkeit von 3 Vollgeschossen, und eine Höchstzahl von 5 Geschossen geplant. So wird der Straßenraum gerahmt und die städtebaulich beabsichtigte Mischung durchgesetzt.

Die Bebauung entlang der Bahnhofstraße entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans, der mittels entsprechender Baugrenzen und -linien zugunsten einer breiteren Verkehrsfläche ein Zurückspringen der Gebäude vorsieht. Dieser Eingriff stellt kein realistisches Planungsziel mehr dar und ist daher anzupassen.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 254 wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 10 überplant. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und weist mit Ausnahme von vereinzelt Gartenflächen keine unversiegelten Flächen mehr auf. Insbesondere durch Festsetzungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle werden neue Entwicklungsimpulse angestoßen und der Standort in seiner Funktion als Nahversorgungszentrum sowie als Wohnstandort gestärkt.

Private Belange können insofern negativ betroffen sein, als dass einfache Konzepte für eine Handelsimmobilie nicht mehr realisierbar sind und angepasst werden müssen. Gleichwohl ist auch die städtebaulich gebotene Bebauung wirtschaftlich tragfähig.

Durch die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Eine angemessene Abwicklung des aufkommenden Verkehrs ist entsprechend in die Planung zu integrieren. Grundsätzlich kann allerdings davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet durch die bestehenden verkehrliche sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bereits ausreichend erschlossen ist. Darüber hinaus sind die schalltechnischen Auswirkungen auf die bestehende sowie geplante Wohnbebauung infolge der Ansiedlung und des Betriebs weiterer Einzelhandelsbetriebe zu untersuchen und in der Planung zu berücksichtigen. Hierzu ist ein schalltechnisches Gutachten durch ein Fachbüro zu erstellen.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Nr. 254 um eine Angebotsplanung. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans Personalkosten. Es entstehen Kosten für die Planerarbeitung, die Koordinierung der beteiligten Insti-

tutionen sowie die Bearbeitung des Verwaltungsverfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans. Zusätzliche Kosten entstehen durch die Erarbeitung der für die Planung notwendigen Gutachten (Schallschutzgutachten, ggf. Verkehrsgutachten) und des Umweltberichtes.

### **5. Weitere Vorgehensweise**

Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Betriebsausschuss 3 erfolgt die weitere Erarbeitung eines Vorentwurfs der Planung sowie der dazugehörigen Begründung und Umweltbericht.

Für die Erarbeitung sind darüber hinaus Fachgutachten insbesondere zu den Themen Immissionsschutz und Verkehr erforderlich.

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.

Im Anschluss ist die Beschlussfassung über den Bebauungsplanentwurf sowie die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

### **Anlagen**

Anlage 1: Übersichtsskizze Geltungsbereich BP Nr. 254

Anlage 2: Übersichtsskizze Geltungsbereich BP Nr. 10

Mitzeichnung

|     |
|-----|
| EUV |
|     |