



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26/257
Datum: 22.10.2019

2019/243
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	19.11.2019	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	21.11.2019	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 257
Planbereich „Südlich der Recklinghauser Straße“
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. 257, Planbereich „Südlich der Recklinghauser Straße“ aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, für den planerischen Teil des Bebauungsplanes Nr. 257 mit dem Supermarkt einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Lenort
Technische Beigeordnete
Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 257 liegt im Stadtteil Habinghorst, östlich der Henrichenburger und südlich der Recklinghauser Straße und umfasst die folgenden im Privateigentum befindlichen Flächen:

- Standort des Supermarktes,
- Wohnhäuser südlich des Supermarktes

sowie die folgenden städtischen Flächen:

- Sportplatz des Vereins VfB Habinghorst,
- den östlich an den Sportplatz angrenzenden Park (sog. Nordlager) mit dem AWO Kindergarten,
- den nördlich der o. g. Flächen verlaufenden Abschnitt der Recklinghauser Straße einschließlich des Knotenpunktbereichs „Recklinghauser Straße/ Dünnebank“.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze zu entnehmen.

Er umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Habinghorst, Flur 5: 274, 276, 335, 437, 604, 605, 606, 610 (teils), 613 (teils), 668, 669, 670, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 682, 683, 716, 717, 724, 725 sowie in der Gemarkung Habinghorst, Flur 7, das Flurstück 733.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der im Plangebiet ansässige Supermarkt soll umgebaut und modernisiert werden, um sich an aktuelle Erfordernisse des Warenangebotes und der Warenpräsentation anzupassen. Zudem soll die Stellplatzsituation in diesem Bereich neu geordnet werden. Planungsrechtlich liegt der Standort derzeit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Angesichts der Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebs und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens über einen Bebauungsplan erforderlich. Ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers vom 10.10.2019 liegt vor.

Ein weiterer Planungsanlass ergibt sich im Zusammenhang mit der laufenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, über die sich erneut die Perspektive einer Verlagerung der an den Supermarkt angrenzenden Sportplatznutzung an einen anderen Standort im Stadtteil ergibt. Vor diesem Hintergrund sollen die seit 2008 bestehenden Entwicklungsideen zur Umnutzung des Sportplatzes in ein Wohnquartier wiederaufgenommen und planungsrechtlich abgesichert werden (siehe Vorlage 2019/244). Die Einbeziehung der beiden in diesem Zusammenhang zu betrachtenden Entwicklungsbereiche „Sportplatz“ und „Nordlager“ in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bietet sich insbesondere an, da hierüber ein verträgliches Nebeneinander der neu geplanten Wohnnutzung und des Supermarktes sichergestellt werden kann. Mit der gleichen Zielsetzung werden auch die südlich des Supermarkts vorhandenen Wohnstrukturen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 257 dient dem Erhalt und der Stärkung des bestehenden Supermarktes an der Recklinghauser Straße, der gemäß dem aktuellen Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Stadt Castrop-Rauxel als solitärer Nahversorgungsstandort in

städtebaulich integrierter Lage eine wichtige Funktion für die wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtgebiet übernimmt. Der Erhalt solcher Standorte und deren mögliche Erweiterung und Umstrukturierung wird im Rahmen des Zentren- und Einzelhandelskonzepts daher positiv bewertet und empfohlen.

Durch die angestrebte Umnutzung des Sportplatzes zu einem Wohngebiet sollen zudem neue attraktive Wohnangebote für verschiedene Nachfragegruppen geschaffen und der Wohnstandort Habinghorst nachhaltig gestärkt werden. Mit dieser Nachnutzung wird zudem dem planerischen Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 3 BauGB Rechnung getragen, da die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird.

Die gemeinsame Betrachtung o. g. Entwicklungsbereiche bietet die Möglichkeit, die teils problematische Verkehrssituation auf der Recklinghauser Straße genau zu prüfen und auf dieser Grundlage verkehrsplanerisch optimale Lösungen für die Erschließung der Flächen zu finden. Die Recklinghauser Straße wird daher für den betreffenden Teilabschnitt in den Geltungsbereich mit einbezogen.

4. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Zur Schaffung der Voraussetzungen für die Modernisierung des Supermarktes und Neustrukturierung des Standortes wird für die betreffende Fläche im Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Zur Gewährleistung einer verträglichen Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet wird ferner eine maximal zulässige Verkaufsfläche für den Supermarkt definiert, die sich an dem Bestand orientiert. Zudem ist eine Neustrukturierung der Stellplatzflächen vorgesehen. Die konkreten Planinhalte ergeben sich aus der vom Vorhabenträger noch vorzulegenden Objektplanung.

Für das angrenzend geplante Wohnquartier ist zunächst ein städtebaulicher Entwurf zu erarbeiten, aus dem die Festsetzungen im Bebauungsplan entwickelt werden. Hierbei soll geprüft werden, ob und in welchem Umfang bisher unbebaute Flächen in die Wohngebietsentwicklung einbezogen werden sollen.

Der Flächennutzungsplan wird über die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes an die für das Plangebiet geänderten Entwicklungsvorstellungen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB angepasst (siehe Vorlage 2019/242).

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Bei der Überplanung des bestehenden Geländes des Supermarktes handelt es sich weitestgehend um die bestandssichernde Überplanung einer bereits weitestgehend versiegelten Fläche. Ein darüberhinausgehender Eingriff in Natur und Landschaft wird in diesem Bereich nicht vorbereitet.

Über die geplante Wohnbauentwicklung auf der bislang als Sportplatz genutzten Fläche kommt es demgegenüber zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung im Plangebiet. Wie oben bereits dargelegt, wird hier jedoch der Entwicklung einer innerörtlich gelegenen Fläche ein Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen Bereichen eingeräumt, was aus Umweltsicht im Allgemeinen positiv zu bewerten ist.

Die umweltbezogenen Auswirkungen dieser Bauleitplanung, einschließlich der artenschutzrechtlichen Belange und des mit der Planung verursachten Eingriffs in Natur und

Landschaft werden ferner im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan umfassend ermittelt und bewertet. Für die nicht vermeidbaren erheblichen Umweltauswirkungen werden Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst oder auf externen Flächen festgelegt und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verbindlich geregelt. Gegenstand der Umweltprüfung sind auch die klimabezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes.

Der Vorhabenträger übernimmt für den Teilbereich des Supermarkts sämtliche Planungskosten sowie die Kosten der für diesen Bereich ggf. notwendigen Fachgutachten (z.B. Einzelhandelsgutachten). Hierzu ist im Vorfeld eine vertragliche Vereinbarung mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Die im Zusammenhang mit den städtischen Entwicklungsflächen entstehenden Kosten für die bauleitplanerischen Leistungen sowie ggf. einzuholende Fachgutachten sind über den städtischen Haushalt zu leisten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zudem ein entsprechender Personalaufwand verbunden.

6. Weitere Vorgehensweise

Der Bebauungsplan Nr. 257 wird gem. § 2 BauGB im Normalverfahren aufgestellt. Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Betriebsausschuss 3 erfolgt zunächst die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs für das geplante Wohngebiet und auf dieser Grundlage sowie der Objektplanung für den Supermarkt die Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans einschließlich der Begründung.

Den nächsten Verfahrensschritt stellt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB dar.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze zum Geltungsbereich

Mitzeichnung

12	67