



Castrop-Rauxel
Europastadt im Grünen

Der Bürgermeister

Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 62-26-244
Datum: 10.03.2021

2021/098
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	15.04.2021	
Rat der Stadt	22.04.2021	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 244
„Gewerbefläche Am Koksbach“
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschließt, den Bebauungsplan Nr. 244 „Gewerbefläche Am Koksbach“ aufzustellen.

Die Verwaltung wird mit der Planerstellung beauftragt und zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger ermächtigt.

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

K r a v a n j a
Bürgermeister

L e n o r t
Stadtbaurätin

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 244 „Gewerbefläche Am Koksbach“ umfasst eine Fläche von rund 18,6 ha und liegt im Stadtteil Habinghorst, westlich der Wartburgstraße und nördlich des Chemieunternehmens Rain Carbon.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Wegeverbindung zwischen der Kanalstraße und der Lange Straße,
- im Osten von der Wartburgstraße,
- im Süden durch die Werksfläche des Unternehmens Rain Carbon und
- im Westen von ungenutzten Flächen im Eigentum von Rain Carbon.

Der genaue Geltungsbereich ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Der Planbereich liegt in der Gemarkung Habinghorst (5285) und umfasst in der Flur 12 die Flurstücke 138, 139, 140, 141, 142 und 143, in der Flur 13 die Flurstücke 6, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 30 und das Flurstück 33 teilweise sowie in der Flur 14 das Flurstück 101.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Nördlich des Betriebsgeländes der Firma Rain Carbon befinden sich Brach- und Freiflächen. Es besteht von Seiten des Eigentümers das Interesse, diese Flächen zu mobilisieren und die Ansiedlung weiterer Industrie- und Gewerbebetriebe zu ermöglichen (s. Vorlage 2021/028).

Obwohl es sich um eine früher bereits industriell genutzte Fläche handelt, sind die Grundstücke derzeit planungsrechtlich als Teil des Außenbereichs nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die beabsichtigte bauliche Nutzung wäre damit momentan unzulässig, da der Bereich keine Baulandqualität besitzt. Auch ist eine öffentliche Erschließung zu konzipieren und in das umliegende Straßennetz zu integrieren. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Betriebe an dem Altstandort zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Castrop-Rauxel stellt für weite Teile des Geltungsbereichs ein Industriegebiet (GI) bzw. für den Bereich entlang der Wartburgstraße gewerbliche Baufläche (G) dar. Eine Klärung, ob die zu entwickelnden Flächen im Bebauungsplan Nr. 244 als Industrie- oder als Gewerbegebiet festgesetzt werden, wird im Planverfahren erfolgen. Aus diesem Grund wird parallel ein Änderungsverfahren des FNP eingeleitet, in dem unter anderem überprüft wird, ob die geplante Nutzung der Fläche in Übereinstimmung mit den Zielen des FNP steht oder ob eine Änderung zu einer Darstellung als gewerbliche Baufläche erforderlich wird (s. Vorlage 2021/109). Der nördliche Bereich, der Teil des Landschaftsschutzgebiets „Habinghorst“ ist, ist als Wald sowie das Grundstück der profanierten Kirche als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Das Grundstück der Kirche wird in der Entwicklung mitbetrachtet, um bei Erhaltung des Gebäudes dort neue Nutzungen zu ermöglichen und diese verträglich

mit der angrenzenden industriellen Nutzung zu gestalten. Die Gemeinbedarfsfläche wird ebenfalls Gegenstand der FNP-Änderung sein.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ein wichtiges Instrument der Gewerbeplanung und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze ist die Bereitstellung geeigneter Flächen. Die zu überplanenden Flächen bilden die größte zusammenhängende Gewerbeflächenreserve innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Die Stadt Castrop-Rauxel verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 244 das städtebauliche Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben im Geltungsbereich zu schaffen. Da es sich bei weiten Teilen des Plangebiets um einen vormals gewerblichen Standort handelt, wird durch die Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen Flächen dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung Rechnung getragen.

Darüber hinaus dient der Bebauungsplan dazu, die industriell-gewerblichen Nutzungen mit den benachbarten Nutzungen Freiraum und Wohnen in Einklang zu bringen.

Im Zuge des Planverfahrens ist des Weiteren zu prüfen, wie die Erschließung des neuen Standorts erfolgen kann, um den Verkehr verträglich abzuwickeln und die Verkehrsbelastung für die angrenzenden Bereiche möglichst gering zu halten.

4. Voraussichtliche Inhalte und Auswirkungen der Planung

Städtebauliches Ziel der Stadt Castrop-Rauxel ist es, Flächen für emittierende Betriebe und Industriebetriebe bereitzustellen. Der Bereich innerhalb des Geltungsbereichs stellt sich momentan als Brachfläche dar, die teilweise mit Pionierwald bestanden ist. Die Grundstücke der leerstehenden Rütgers-Villen entlang der Wartburgstraße sowie das Grundstück der außer Dienst gestellten Kirche werden in die Planung einbezogen.

Durch die geplante Festsetzung eines Industrie- bzw. Gewerbegebiets wird die Zulässigkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht. Die zulässigen Betriebsarten stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest und werden voraussichtlich im Laufe des weiteren Planverfahrens konkretisiert.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird das Thema Immissionsschutz gutachterlich untersucht und über entsprechende Festsetzungen geregelt, sodass umgebende sensible Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Des Weiteren ist zu prüfen, wie die Erschließung des Gebiets und die Abwicklung der entstehenden Verkehre organisiert werden kann. Ziel ist es, dass die künftigen gewerblichen Nutzungen mit den benachbarten Nutzungen in Einklang zu bringen sind. Darüber hinaus sind Untersuchungen zu den Themen Artenschutz, Boden und Altlasten zu erstellen.

Im Umweltbericht werden die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die unterschiedlichen Schutzgüter werden dargestellt und die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen benannt. Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Eingriff- und Ausgleichsbilanzie-

rung betrachtet. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtlich zulässigen Eingriffe werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Ziel ist der Ausgleich auf Castrop-Rauxeler Stadtgebiet.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Personalkosten. Es entstehen Kosten für die Mitwirkung beim Verfahren, die Koordinierung der beteiligten Institutionen sowie die Bearbeitung des Verwaltungsverfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans. Im Gegenzug werden nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrags Gebühren vom Planveranlasser vereinnahmt. Die konkrete Erarbeitung des Bebauungsplans sowie alle für die Aufstellung des Plans benötigten Gutachten und Untersuchungen werden seitens des Planveranlassers auf eigene Rechnung erstellt und sind damit nicht aus dem Haushalt der Stadt Castrop-Rauxel zu finanzieren.

5. Weitere Vorgehensweise

Der Bebauungsplan Nr. 244 wird gem. § 2 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB im Normalverfahren aufgestellt. Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Castrop-Rauxel erfolgt die Erarbeitung eines Vorentwurfs der Planung einschließlich der dazugehörigen Begründung und des Umweltberichts. Für die Erarbeitung sind darüber hinaus Fachgutachten insbesondere zu den Themen Artenschutz, Immissionsschutz, Verkehr und Boden 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 des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 244 „Gewerbefläche Am Koksbach“

Mitzeichnung

Stadt- entwicklung	EUV

