



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-20-80-011
Datum: 22.03.2021

2021/109
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	13.04.2021	
Ausschuss für Wirtschaftsentwicklung und Digitalisierung	13.04.2021	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	15.04.2021	
Rat der Stadt	22.04.2021	

Betreff

11. Änderung des Flächennutzungsplans
„Gewerbefläche Am Koksbach“
hier: Beschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschließt, die Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Gewerbefläche Am Koksbach“ einzuleiten.
Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans 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. Planbereich

Der Planbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbefläche Am Koksbach“ umfasst eine Fläche von rund 30 ha und liegt im Stadtteil Habinghorst, westlich der Wartburgstraße und nördlich der Betriebsfläche des Chemieunternehmens Rain Carbon.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Kanalstraße sowie eine Wegeverbindung, die von der Kanalstraße zur Lange Straße führt,
- im Osten von der Wartburgstraße,
- im Süden durch die Werksfläche des Unternehmens Rain Carbon und
- im Westen vom Rhein-Herne-Kanal.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist in der zum Beschluss gehörende Anlage 1 dargestellt.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der Großteil der zu überplanenden Flächen bildet die größte zusammenhängende Gewerbeflächenreserve innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP). Von Seiten des Eigentümers der Brach- und Freiflächen besteht das Interesse, diese Flächen zu mobilisieren und die Ansiedlung weiterer Industrie- und Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Betriebe an dem Altstandort zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich (s. Vorlagen 2021/028 und 2021/098). In dem Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Klärung, ob für diesen Bereich eine Festsetzung als Industrie- oder als Gewerbegebiet getroffen wird.

Im aktuellen FNP ist die Brachfläche als Industriegebiet dargestellt. Üblicherweise werden im FNP Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) und nicht nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt. Die Darstellung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche eröffnet die Möglichkeit im Bebauungsplan ein Industrie- oder ein Gewerbegebiet festzusetzen. Im Falle, dass das Bebauungsplanverfahren zum Ergebnis hat, dass auf der Fläche bspw. aufgrund von Immissionen lediglich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sind und demnach eine Ausweisung als Gewerbegebiet getroffen werden muss, wäre der Bebauungsplan nicht aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Aus diesem Grund soll im Rahmen des parallel durchzuführenden Änderungsverfahrens eine Überprüfung der Zweckmäßigkeit der Darstellung des Industriegebiets erfolgen. Ergebnis kann entweder die Beibehaltung der Darstellung als Industriegebiet oder die Änderung in eine gewerbliche Baufläche sein.

Das Grundstück der außer Dienst gestellten Kirche an der Wartburgstraße wird ebenfalls im Änderungsbereich sowie im Bebauungsplanverfahren mitbetrachtet. Die profanierte Kirche ist derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Die Ermöglichung einer neuen Nutzung an diesem Standort außerhalb von kirchlichen Zwecken setzt eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans voraus.

Des Weiteren wird die mit Bäumen bestandene Fläche, die zwischen Rhein-Herne-Kanal und der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 244 zu entwickelnden gewerblichen Fläche gelegen ist, Gegenstand der Überprüfung sein. Das Areal ist im rechtswirksamen FNP ebenfalls als Industriegebiet dargestellt. Die Flächen sind von kleinen Gewässern durchzogen und weisen einen hohen natur- und artenschutzrechtlichen Wert auf. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist eine Eignung des Bereichs für bauliche Zwecke nicht gegeben. Da eine Abgrenzung zum jetzigen Zeitpunkt nur überschlägig erfolgen kann, soll im weiteren Verfahren genauer betrachtet werden, welche Flächen sich für noch eine industrielle Nutzung eignen und für welche Flächen diese Zielsetzung ggf. nicht mehr umsetzbar ist.

3. Inhalte und Auswirkungen der Planung

Das 11. Änderungsverfahren zur Überprüfung der Darstellungen im rechtswirksamen FNP wird parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 244 eingeleitet. Im Falle, dass die Brachfläche als Gewerbe- und nicht als Industriegebiet im Bebauungsplan festgesetzt wird, verhindert die frühzeitige Einleitung eine Verzögerung im Bebauungsplanverfahren. Falls dagegen ein Industriegebiet festgesetzt wird, kann die derzeitige Darstellung im FNP weiterhin Bestand haben. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung würde sich dann um diese Flächen verkleinern.

Im Kontext der Entwicklung der gewerblichen Fläche ist eine Änderung der Gemeinbedarfsfläche in eine Baufläche beabsichtigt, um so eine neue Perspektive für den ehemaligen Kirchenstandort zu eröffnen.

Die im FNP ebenfalls als gewerbliche Flächenreserve dargestellte baumbestandene Fläche östlich des Rhein-Herne-Kanals wird unabhängig von der Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung Nr. 244 in die Überprüfung einbezogen. Die Aufnahme des Bereichs resultiert nicht aus einem sachlichen, sondern aus einem räumlichen Zusammenhang. Aufgrund der begrenzten Ressourcen innerhalb der Verwaltung ergibt sich der Nutzen daraus, dass die verschiedenen Bereiche innerhalb eines Verfahrens überprüft und ggf. geändert werden können. Ergebnis kann sein, dass die Darstellung des Industriegebiets zugunsten einer Freiraumdarstellung geändert wird.

4. Verfahrensablauf

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 244 „Gewerbefläche Am Koksbach“ werden im weiteren Verfahrensverlauf gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig durchgeführt (Parallelverfahren).

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze des Geltungsbereichs der 11. FNP-Änderung „Gewerbefläche Am Koksbach“

Mitzeichnung

Stadtentwicklung	EUV

