



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-268
Datum: 09.12.2024

2024/278

öffentlich

Tischvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Rat der Stadt	12.12.2024	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 268
"Südlicher Abschnitt Westring"
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. 268 „Südlicher Abschnitt Westring“ aufzustellen.

Die Verwaltung wird mit der Planerstellung beauftragt.

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 Planbereich des Bebauungsplans Nr. 268 „Südlicher Abschnitt Westring“ liegt im Stadtteil Behringhausen. Der ca. 6 ha große Geltungsbereich umfasst gewerblich genutzte Grundstücke in der Gemarkung Behringhausen, Flur 1 und 2. Für den Bereich existiert bereits ein rechtskräftiger einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB, der im Jahr 2014 zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen rechtskräftig wurde.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Innenstadt von Castrop-Rauxel und erstreckt sich beidseits entlang des Westrings und nördlich der Herner Straße. Es wird begrenzt

- im Norden durch den Landwehrbach,
- im Osten durch die Daimlerstraße,
- im Süden von der Herner Straße und
- im Westen durch die abzweigende Stichstraße der Herner Straße.

Der genaue Geltungsbereich ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Das Plangebiet ist Bestandteil eines flächenmäßig ausgedehnten Bereichs gewerblicher Nutzungen, welcher sich von der A 42 bis zum Erinpark erstreckt. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden überwiegend gewerblich genutzt. Bei den verschiedenen Betrieben handelt es sich unter anderem um Kfz-Handelsbetriebe, Kfz-Werkstätten und einem Unternehmen, das am Standort Stellplätze vermietet. Darüber hinaus befinden sich im Gebiet eine Gärtnerei, ein Lebensmitteldiscounter sowie das Grundstück des Anfang des Jahres abgebrannten Baumarktes.

Für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs besteht der rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 231 „Westring / Herner Straße“, der zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen aufgestellt wurde. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich neben den Festsetzungen des Bebauungsplans im Übrigen nach § 34 BauGB.

Anfang des Jahres ist der Baumarkt am Westring vollständig zerstört worden. Aktivitäten zum Wiederaufbau sind zurzeit nicht bekannt, sodass das Grundstück derzeit ungenutzt ist. Perspektivisch ist ebenfalls die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters, der bereits nach derzeitigem Planungsrecht nicht mehr zulässig wäre, zu erwarten, da dafür außerhalb des Plangebiets Vorbereitungen getroffen werden.

Der ökologische Umbau des Landwehrbachs ist im Rahmen des Gesamtprojekts Emscherumbau ebenfalls mit Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen verbunden. In diesem Kontext ist auch die Regenwasserabkopplung vom Entwässerungsnetz ein wesentlicher Faktor der Starkregenvorsorge und der klimaresilienten Umgestaltung des Ortsteils. Dazu ist die verstärkte Versickerung und ortsnahe Verdunstung sowie die Direkteinleitung in das Gewässer zu klären und die weitere Versiegelung durch bauliche Nutzungen zu begrenzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist des Weiteren erforderlich, um die im Interessen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffenen Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzung im Stadtgebiet fortzuschreiben. Unter Berücksichtigung aller für die städtische Entwicklung maßgeblichen Belange sind Vorgaben für eine zweckentsprechende und nachhaltige Entwicklung der städtischen Versorgungsstrukturen zu treffen. Dies ist insbesondere vor dem

Hintergrund der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als städtisches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erforderlich (s. Vorlage 2024/207). Ebenso soll im Aufstellungsverfahren der Bedarf für die Sicherung von Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe geprüft und ggf. umgesetzt werden.

In der Vergangenheit wurde bereits für den Geltungsbereich zum Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Der § 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht die Aufstellung einfacher Bebauungspläne im Innenbereich zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden. Zum Schutz des Hauptzentrums Altstadt war es erforderlich, die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet am Westring zu verhindern. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans lag dem Plan die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts 2010 zugrunde, welches als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 BauGB vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschlossen wurde. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs wurden in dem damaligen Konzept dem Sonderstandort Westring zugeordnet. Laut Zentren- und Einzelhandelskonzept sollte eine gezielte Weiterentwicklung des Sonderstandortes Westring für den großflächigen Einzelhandel im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich angestrebt werden. Im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollte der Bestand nicht erweitert werden. Damit wurde dem Sonderstandort sowohl eine Entwicklungsperspektive aufgezeigt, als auch dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Rechnung getragen. Somit verblieb für den Sonderstandort Westring die Standortfunktion für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 231 wurden die im früheren Zentren- und Einzelhandelskonzept beschlossenen Leitvorstellungen umgesetzt.

Im Gegensatz zur Einordnung des Plangebiets im Zentren- und Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010, ist in der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Planbereich dagegen nicht mehr Teil des Sonderstandortes Westring. Im Zuge der Erstellung erfolgte eine Überprüfung des aktuellen Bestands. Ergebnis dieser Erfassung und Bewertung ist, dass der Sonderstandort sich nur noch auf das nördlich gelegene Fachmarktzentrum Am Landwehrbach bezieht. Der südlich gelegene Standortbereich ist überwiegend gewerblich geprägt und wird demnach nicht mehr als Sonderstandort ausgewiesen, sondern folglich den sonstigen siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen zugeordnet.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts empfiehlt, in den Gewerbe- und Industriegebieten, ihrer primären Funktion entsprechend, Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. Ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts empfohlen (vgl. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Castrop-Rauxel (Vorlage 2024/207): Seite 116).

Im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 268 ist zu überprüfen und konkret abzuwägen, wie die Empfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept im Plangebiet umgesetzt werden können.

Vor dem Hintergrund der schon vollzogenen und perspektivischen Veränderungen im Planbereich ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung geboten.

Die Überplanung bildet einen städtebaulich sinnvoll abgegrenzten ersten Teilabschnitt, der sowohl eigenständig wirksam ist, aber durch seine überschaubare Größe auch zeitnah abgeschlossen werden kann. Eine Übertragung auf angrenzende weitere Fläche kann im Anschluss entschieden werden.

3. Allgemeine Ziele und Inhalte der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Festlegung von Rahmenbedingungen für eine klimaresiliente und zentrenverträgliche städtebauliche Struktur, die auch die Prägung als Gewerbegebiet zugunsten produzierender Betriebe stärkt.

Aus diesem Grund soll im Gegensatz zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 231 ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Regelungstiefe und -inhalte werden im Aufstellungsverfahren auf Grundlage der Untersuchung des Bestandes und dem Abgleich mit den Planungszielen konkretisiert. Dazu sollen unter anderem folgenden Planinhalte untersucht, konkretisiert und durch Festsetzungen verbindlich gestaltet werden:

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind die künftig zulässigen Betriebe näher zu bestimmen, unter anderem soll zur Vermeidung hoher zusätzlicher Verkehrsbelastung die Nutzung zu logistischen Zwecken sowie als reine Lagernutzung eingeschränkt werden. Dazu gehört auch die Regelung von Vergnügungsstätten, Werbeanlagen sowie Einzelhandel. Zur Umsetzung der Empfehlung aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wird der städtebaulich erforderliche Umfang des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben an dem Standort im Verfahren geprüft. Derzeit sieht das bestehende Planungsrecht lediglich den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevant bewerteten Sortimenten entsprechend der Castrop-Rauxeler Liste vor.

Auch im Hinblick auf städtebauliche Qualitäten besteht Regelungsbedarf. Durch Baugrenzen sollen die überbaubaren Teilflächen begrenzt werden sowie das städtebauliche Erscheinungsbild durch räumlich wirksame Baukörper (z. B. mit einer Mindesthöhe) gestaltet werden.

Der Umfang der baulichen Nutzung soll ebenfalls durch die Grundflächenzahl und Begrünungsfestsetzungen sowie Regelungen zur Regenwasserführung geregelt werden, um die Regenwasserabführung aus dem Gebiet zu begrenzen sowie das Kleinklima durch Verdunstung zu verbessern. Die Überlegungen zum Maß der baulichen Nutzungen basieren auf den bestehenden hohen Versiegelungsgraden auf den Grundstücken. Eine Vielzahl von Grundstücken weist aktuell eine komplett bauliche Nutzung auf. Das wird städtebaulich als nachteilig bewertet.

4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs besteht der rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 231 „Westring / Herner Straße“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich neben den Festsetzungen des Bebauungsplans im Übrigen nach § 34 BauGB. Somit existiert bereits Baurecht für die zu überplanenden Grundstücke. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Überplanung der bebauten Flächen insgesamt eher begrenzte Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Planung wird die Nutzung der Grundstücke einschränken und dadurch mittelfristig zur Entstehung einer besseren städtebaulichen Struktur sowie auch gesamtstädtisch der Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche beitragen. Örtlich kann die attraktivere Struktur zu einer Aufwertung des Gebiets und damit auch zu einer höherwertigen Nutzung führen.

Zudem wird die ökologische Situation vor Ort und das lokale Kleinklima verbessert, sodass die Fläche einen kleinen Beitrag zur Abmilderung von Klimafolgen leistet. 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 festgelegt und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verbindlich geregelt. Gegenstand der Umweltprüfung sind auch die klimabezogenen Auswirkungen des Bebauungsplans.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Personalkosten. Es entstehen Kosten für bauleitplanerische Leistungen, die die erforderlichen Ausarbeitungen und Planfassungen sowie die Durchführung des Verfahrens beinhaltet. Die für die Aufstellung des Plans benötigten Gutachten und der Umweltbericht werden von externen Gutachtern erarbeitet, sodass Mittel bereitzuhalten sind.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf das Klima

In Folge des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Klima im Castrop-Rauxeler Stadtgebiet zu erwarten. Durch Rechtskraft des Bebauungsplans und damit verbundener Schaffung von Baurecht sowie gegebenenfalls im Rahmen der Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung gem. § 33 BauGB ist aufgrund von Umsetzungen der Planung mit Auswirkungen auf das Klima zu rechnen.

Die Flächen sind bereits bebaut, sodass voraussichtlich die Auswirkungen der Planung auf das Klima gering sind. Durch die Festsetzung eines Höchstmaßes an Fläche, die überbaut werden darf, oder durch Festsetzung von Pflanzmaßnahmen könnte die Planung auch positive Auswirkungen auf das Klima haben. Die zu erwartenden Klimaauswirkungen werden im Rahmen des Umweltberichts prognostiziert und bewertet.

6. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan Nr. 268 wird gem. § 2 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB im Normalverfahren aufgestellt. Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Castrop-Rauxel wird der Vorentwurf des Bebauungsplans einschließlich der dazugehörigen Begründung und des Umweltberichts erarbeitet. Für die Erarbeitung sind darüber hinaus voraussichtlich verschiedene Fachgutachten 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 Veröffentlichung der Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 vorgesehen.