



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-267
Datum: 16.07.2024

2024/145

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Ausschuss für Klima- und Umweltschutz	03.09.2024	
Ausschuss für Wirtschaftsentwicklung und Digitalisierung	03.09.2024	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	05.09.2024	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 267

"Deininghauser Weg / 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. 267 „Deininghauser Weg / Recklinghauser Straße“ aufzustellen.

Die Verwaltung wird mit der Planerstellung beauftragt.

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

Lenort
Stadtbaurätin

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 267 „Deininghauser Weg / Recklinghauser Straße“ liegt im Stadtteil Ickern. Der Geltungsbereich umfasst gewerblich genutzte Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg, Wohnbaugrundstücke entlang der Recklinghauser Straße sowie Freiflächen, die zum großen Teil bewaldet sind.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden und im Westen durch den Deininghauser Weg,
- im Osten durch die Recklinghauser Straße,
- im Süden teilweise durch die Heinrich-Imig-Straße und teilweise durch die rückwärtigen Grenzen der Gewerbegrundstücke.

Das Beerenbruch Viertel und weitere Wohnbaugrundstücke entlang der Recklinghauser Straße sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Planbereich umfasst Flurstücke in der Gemarkung Ickern, Flur 6, 8, 9 und 10 und weist eine Größe von rund 14,5 ha auf. Der Geltungsbereich überlagert Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 141-142 und Nr. 141-142 Teil B 1. Änderung sowie den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 141-142 Teil A 2. Änderung in Gänze.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Für das zu überplanende Gebiet existiert durch die rechtskräftigen Bebauungspläne bereits Planungsrecht. Durch die Bebauungspläne werden Gewerbeflächen für Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bzw. Betriebe und Anlage mit geringem Emissionsverhalten bereitgestellt. Die Festsetzungen haben in den vergangenen Jahren auf vielen Grundstücken die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gesteuert. Gleichzeitig konnten Wohnbauflächen entlang der Recklinghauser Straße als auch das Beerenbruch Viertel entwickelt werden, ohne dass immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung entstanden sind.

Vakante Gewerbegrundstücke werden innerhalb des Stadtgebiet zunehmend knapper, sodass es die noch zur Verfügung stehenden Flächen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe zu sichern gilt. In den letzten Jahren ist die Anzahl sowohl der informellen Anfragen als auch der Bauanträge für Mietlagerflächen und Mietgaragen als Kleinstgewerbeflächen gestiegen. Diese Nutzungen sind innerhalb von Gewerbegebieten als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig, wenn der Bebauungsplan hierzu keine weiteren Regelungen trifft.

In Folge der gestiegenen Nachfrage konkurrieren diese kleinteiligen Mietobjekte zunehmend mit Betrieben des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetriebe. Neben der Verknappung von Gewerbeflächen ergeben sich Fragen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens. Eine valide Betriebsbeschreibung ist bei Bauantragsstellung zumeist nicht möglich, da noch keine Mietverträge für die einzelnen Einheiten geschlossen sind. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich in der Vergangenheit gezeigt hat, dass die Flächen nicht nur zu Lagerzwecken genutzt werden, können immissionsschutzrechtliche Bedenken im Genehmigungsverfahren nicht ausgeschlossen werden. Ziel muss die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet und in den angrenzenden Bereich sein.

Zudem ist der Umgang mit logistisch orientierten Nutzungen zu klären, deren Verkehrserzeugung zu einer erheblichen Beanspruchung der umliegenden Infrastruktur führt. Diese Verkehrsmengen sind in der ursprünglichen Bauleitplanung so nicht berücksichtigt worden, sodass Klärungs- und gegebenenfalls Nachsteuerungsbedarf besteht.

3. Allgemeine Ziele und Inhalte der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 267 ist die Sicherung von Flächen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe, die die angrenzenden Wohnbereiche nicht wesentlich stören. Die geltenden Festsetzungen innerhalb des Gebiets haben sich zum großen Teil zur Steuerung der Gewerbeansiedlung bewährt. Dennoch gilt es die Festsetzungen zunächst zu überprüfen und im Anschluss, auch an die aktuelle Rechtslage, anzupassen. Ebenso bedürfen die Regelungen einer Ergänzung zur Vermeidung von konflikträchtigen Ansiedlungen in dem Gebiet. Die Ansiedlung von Mietlagerflächen oder Mietgaragen sind in zahlreichen anderen Gewerbegebieten und Gemengelagen innerhalb des Stadtgebiets zulässig und mit der umgebenden Nutzung besser verträglich. Innerhalb des Gewerbegebiets Deininghauser Weg sind zwei Grundstücke bereits mit Mietgaragen und Mietlagerflächen belegt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans kann zudem das frühere Planungsrecht an der südlichen Flanke des Plangebiets mit seinem Übergang zum Freiraum überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Für das an der Recklinghauser Straße gelegene Grundstück gilt noch der Ursprungsbebauungsplan Nr. 141-142 aus dem Jahr 1994. Im Zuge der vergangenen Überplanungen des Ursprungsbebauungsplans fand diese Fläche keine Berücksichtigung. Für diese Fläche gilt weiterhin die Festsetzung als Fläche für Wald, die einer Wohnnutzung entgegensteht. Die Nutzung der betreffenden Fläche könnte die Lücke innerhalb der Wohnbebauung entlang der Recklinghauser Straße schließen.

Des Weiteren weist der Bebauungsplan Nr. 141-142 Teil B 1. Änderung eine ungünstige Situation hinsichtlich der Erschließung einzelner Gewerbegrundstücke auf. Die Verlängerung der Heinrich-Imig-Straße ist als Fuß- und Radweg ausgebildet, sodass eine Durchlässigkeit durch das Gebiet für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen gewährleistet wird. Östlich des Knotenpunktes am Deininghauser Weg sind das Grundstück mit dem aufstehenden Bunker sowie eine weitere unbebaute Gewerbefläche nicht gesichert erschlossen. Hier setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg fest. Auf Grund dieses Umstandes ist zum Nachweis der Erschließung eine Baulast auf Flurstücken im städtischen Eigentum erforderlich. Perspektivisch gilt es die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der Grundstücke (ohne Baulast) festzusetzen. Eine Verbindung zwischen Deininghauser Weg und Heinrich-Imig-Straße für den motorisierten Verkehr ist jedoch nicht beabsichtigt. Die Fuß- und Radwegeverbindung soll weiterhin gesichert werden.

4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

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 sind mit geringen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen.

Für einen großen Teil der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs existieren bereits rechtskräftige Bebauungspläne, die eine baulichen Nutzung zulassen. Die Grundzüge der Planung werden im Wesentlichen nicht berührt, sodass aufgrund der Überplanung dieser Flächen keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten sind. Für weitere Flächen setzt der Bebauungsplan Nr. 141-142 Teil B 1. Änderung Wald oder private Grünfläche fest. Für diese Flächen ist weiterhin eine Freiraum-Festsetzung vorgesehen. Lediglich eine Fläche entlang der Recklinghauser Straße, für die noch die Festsetzung als Wald aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 141-142 aus dem Jahr 1994 gilt, soll gegebenenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Aufgrund der geringe Flächengröße sind allerdings auch nur geringe Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Die zu erwartenden Klimaauswirkungen werden im Rahmen des Umweltberichts prognostiziert und bewertet.

6. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan Nr. 267 wird gem. § 2 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB im Normalverfahren aufgestellt. Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Betriebsausschuss 3 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.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze Geltungsbereich

Mitzeichnung

Bereich Stadtentwicklung und Statistik	Wirtschaftsförderung	EUV

