



Bereich: Stadtentwicklung und Stadtplanung
Az: 61-26-00/163
Datum: 02.08.2005

2005/238
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Rat der Stadt	23.08.2005	

Betreff

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 163, Planbereich: Westring

hier: a) Entscheidung über die Anregungen

b) Berücksichtigung der redaktionellen Änderungen

c) Satzungsbeschluss

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch die vorgebrachten Anregungen im einzelnen geprüft und abgewägt.

Der Rat beschließt,

a) die Anregungen in so weit zu berücksichtigen, wie es in dem beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlage 2 und 3) angegeben ist.

b) Die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan sowie die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben geändert werden.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

Der Rat beschließt ferner

c) den Bebauungsplan Nr. 163 in seiner geänderten Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung in ihrer geänderten Fassung.

Im Vergleich zum Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung vom 06.12.2000 hat sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden durch Einbeziehung der Straßenverkehrsfläche der Herner Straße bereits zur öffentlichen Auslegung geringfügig vergrößert. Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 ergibt sich aus der beigefügten Karte (Anlage 1).

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 liegt nordwestlich der Innenstadt im Ortsteil Behringhausen. Er entspricht weitestgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 einschließlich seiner 1. Ergänzung.

Das ca. 30 ha große Plangebiet erstreckt sich westlich und östlich des Westrings von der Herener Straße im Süden bis zur Bahntrasse der Emschertalbahn im Norden.

2. Erforderlichkeit der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 ist erforderlich, um eine geordnete, den geänderten städtebaulichen Zielsetzungen entsprechende Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich gewährleisten zu können.

3. Ziele der Planung

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 verfolgten Ziele sind insbesondere:

- die Umsetzung der Zielvorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes Castrop-Rauxel unter Berücksichtigung der Maßgabe, dass dem Standort am Westring keine Nahversorgungsfunktion zugewiesen wird,
- die Sicherung und weitere Entwicklung der bereits gewerblich genutzten Flächen am Westring als Gewerbestandort,
- die langfristige Lösung der Gemengelage zwischen den unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung (wohnbauliche / gewerbliche Nutzung) und die Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe,
- die Sicherung der Flächen des Landwehrbaches.

4. Inhalte der Planung

Die Flächen westlich des Westrings, zwischen Emschertalbahn und Engellaustraße, werden als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ festgesetzt. Neben der Sicherung des Bestandes werden die in den Sondergebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf solche mit als nicht-zentrenrelevant bewerteten Sortimenten als Hauptsortiment beschränkt.

Die Flächen südlich der Engellaustraße werden als Gewerbegebiete festgesetzt, für die im Hinblick auf den Schutz der im Osten an der Schlenkestraße vorhandenen Wohnbebauung eine Gliederung hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten erfolgt. In den Gewerbegebieten ist Einzelhandel nur in Form von Werksverkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m² allgemein zulässig. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig.

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die Flächen des Landwehrbaches einschließlich eines Vorbehaltsstreifens als Wasserflächen.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

• Ver- und Entsorgung/Verkehr

Aufgrund der Tatsache, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 ein überwiegend bereits bebautes Gebiet, in dem sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Erschließungsstraßen vorhanden sind, überplant wird, ergeben sich im Hinblick auf die Erschließungsanlagen keine Auswirkungen aus der Planung.

- **Immissionen**

Die vorgenommene Gliederung des Gewerbegebietes wird langfristig zu einer Lösung des Konfliktes aufgrund der unterschiedlichen Schutzansprüche der wohnbaulichen Nutzung und der gewerblichen Nutzung und zu einer Wahrung gesunder Wohnverhältnisse in den an das Plangebiet angrenzenden Wohngebieten führen.

- **Kosten**

Kosten als Folge der Bauleitplanung entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 nicht.

6. Bisheriges Verfahren

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung (B 3)	06.12.2000
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	03.03.-10.03.2003
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	29.10.-01.12.2003
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	05.07.-06.08.2004
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (B 3)	08.09.2004
- Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)	04.07.-05.08.2005

7. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen sowohl Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden als auch von Bürgern ein.

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange beziehen sich hauptsächlich auf im Plangebiet vorhandene Leitungstrassen, die Niederschlagswasserbeseitigung sowie den Umbau des Landwehrbaches, die der Nachbargemeinden beziehen sich in erster Linie auf die im Bebauungsplan zum Einzelhandel getroffenen Regelungen.

Die von Bürgern, bei denen es sich um Eigentümer im Plangebiet ansässiger Gewerbebetriebe bzw. Grundstückseigentümer handelt, vorgebrachten Anregungen beschäftigen sich überwiegend mit der Sorge, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes könnten Einschränkungen bei der Nutzung der Gewerbegrundstücke hervorgerufen werden.

Die Stellungnahme der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen ist dem Abwägungsvorschlag (Anlagen 2 und 3) zu entnehmen.

8. Redaktionelle Änderungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung

- A.** Aufgrund der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 05.07.2005 eingegangenen Anregung der Straßenbahn Herne-Castrop-Rauxel GmbH ist die Überarbeitung des Kapitels 2.10.3 erforderlich.
- B.** Aufgrund im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 11.07.05 eingegangenen Anregung der Bezirksregierung Arnsberg ist die Ergänzung des Hinweises Nr. 3 erforderlich.
- C.** Zur Klarstellung der Ziele des Bebauungsplanes sowie der Auswirkungen der Planung erfolgt eine Ergänzung der Kapitel 2.11.3, 3, 6, 7.1.1 und 9.3.3 der Begründung.
- D.** Da die Höhenregulierung über das Zusammenspiel von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl erreicht wird, soll auf die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe baulicher An-

lagen in den Gewerbegebieten (Festsetzung F 5.3 in der Planfassung zur öffentlichen Auslegung) verzichtet werden. Auch ohne diese Festsetzung ist eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes, nicht zu erwarten.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 163 in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung liegt als Anlage 6 bei.

9. Anlagen

<u>Anlage 1</u>	Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163
<u>Anlage 2</u>	Abwägungsvorschlag, hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange
<u>Anlage 3</u>	Abwägungsvorschlag, hier: Anregungen der Bürger
<u>Anlage 4</u>	Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange
<u>Anlage 5</u>	Bebauungsplan Nr. 163 (unmaßstäbliche Darstellung) einschließlich der textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung
<u>Anlage 6</u>	Begründung zum Bebauungsplan Nr. 163 in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung