



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/182
Datum: 30.03.2006

2006/087
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	16.05.2006	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	18.05.2006	

Betreff

BAULEITPLANUNG
Bebauungsplan Nr. 182
Planbereich: Wartburgstraße/Nördlicher Zufahrtsbereich zum Mittelstandspark West
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Umweltausschuss nimmt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 182 einschließlich Begründung zur Kenntnis und stimmt dem Umweltbericht zu.

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 182 einschließlich Begründung und Umweltbericht zustimmend zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 182, Planbereich: „Wartburgstraße/Nördlicher Zufahrtsbereich zum Mittelstandspark West“, mit Begründung, Umweltbericht und vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182 liegt westlich der Wartburgstraße in Höhe der Siemensstraße im Ortsteil Rauxel. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 1,9 ha und umfasst den nördlichen Zufahrtsbereich zum ehemaligen Westfalia-Becorit-Gelände westlich der Wartburgstraße.

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

2. Planungsanlass und –erfordernis

Das ehemalige Westfalia-Becorit-Gelände wird derzeit zum Mittelstandspark West entwickelt. Die Erschließung soll über eine parallel zur Wartburgstraße verlaufende Straße erfolgen, die auf Höhe des Schwarzen Weges sowie auf Höhe der Siemensstraße jeweils bügel förmig an die Wartburgstraße angebunden werden soll.

Den westlich des Kreisverkehrs auf Höhe der Siemensstraße liegenden Flächen kommt in ihrer Funktion als nördlicher Zufahrtsbereich zum zukünftigen Mittelstandspark West eine besondere Bedeutung zu.

Nordwestlich des Kreisverkehrs auf der Wartburgstraße hat sich ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt, östlich schließen die an der Siemensstraße liegenden Einzelhandelsbetriebe an, die eine Ergänzung des Nebenzentrums Habinghorst darstellen. Der Masterplan Einzelhandel, der das Verkaufsflächenpotential sowie die Verkaufsflächenausstattung untersucht, befindet sich derzeit in der Aufstellung.

Für das westlich des Kreisverkehrs liegende Areal ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig um

- eine Entwicklung der Flächen im Sinne der Ergebnisse des Masterplans Einzelhandel und
- aus städtebaulicher Sicht die Betonung des Zufahrtsbereichs als Auftakt des Mittelstandsparks West in Form markanter Gebäude

zu gewährleisten.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die

- Hervorhebung der städtebaulichen Bedeutung der Flächen westlich des Kreisverkehrs als Eingangstor zum Mittelstandspark West,
- die Sicherung der Straßenverkehrsfläche als Zufahrtstraße zum Mittelstandspark West sowie
- die Berücksichtigung und Umsetzung der Zielvorgaben aus dem Masterplan Einzelhandel.

4. Inhalte des Bebauungsplanes im Vorentwurfsstadium

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 182 sieht für den Planbereich aufgrund des Schutzanspruchs der südlich angrenzenden Wohnbebauung die Festsetzung als nach den Abstandsklassen des Abstandserlasses gegliedertes Gewerbegebiet vor.

Gemäß der Festsetzungen des Vorentwurfs soll das Gewerbegebiet produzierendem Gewerbe bzw. Dienstleistungsbetrieben vorbehalten werden, Einzelhandel soll – mit Ausnahme weniger Sortimente - nur ausnahmsweise zulässig sein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Durch die Vorgabe der Geschossigkeit der Gebäude soll eine bauliche Betonung des Zufahrtsbereiches erreicht werden.

Für die Fläche der Zufahrtstraße ist die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

5. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangene Anregungen

Die im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 abgegebenen Stellungnahmen beziehen sich hauptsächlich auf die Frage, in wie weit Einzelhandel im Plangebiet zugelassen werden solle.

Darüber hinaus wird gefordert, die Aussagen zur Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet zu ergänzen und den Untersuchungsumfang der Umweltprüfung auf mögliche Bodenbelastungen sowie die Qualität und Fließrichtung des Grundwassers auszudehnen.

6. Überarbeitungsbedarf zur öffentlichen Auslegung

Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen sowie im Verfahrensverlauf gewonnener Erkenntnisse ist eine Überarbeitung des Vorentwurfes u. a. hinsichtlich folgender Belange erforderlich:

- Anpassung der Lage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche,
- Anpassung der Geltungsbereichsgrenze aufgrund der Eigentumsverhältnisse,
- Modifizierung der den im Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandel regelnden Festsetzungen gemäß der Ergebnisse des Masterplans Einzelhandel,
- Ergänzung der Aussagen zur Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet,
- Ergänzung der Aussagen des Umweltberichtes u. a. hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen sowie der Grundwasserqualität und -fließrichtung.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das geplante Vorhaben keine Kosten.

Die baurechtlich genehmigten Nutzungen auf den Flächen westlich des Kreisverkehrs genießen Bestandsschutz.

8. Weitere Vorgehensweise

Die Überarbeitung des Vorentwurfes soll zeitnah erfolgen, die öffentliche Auslegung des Planentwurfes im Sommer 2006 durchgeführt werden.

9. Anlagen

<u>Anlage 1</u>	Übersichtsplan
<u>Anlage 2</u>	Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 182
<u>Anlage 3</u>	Begründung mit Umweltbericht (Stand: März 2006)