



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/154
Datum: 31.07.2006

2006/167
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	24.08.2006	
Rat der Stadt	31.08.2006	

Betreff

BAULEITPLANUNG
Bebauungsplan Nr. 154
Planbereich: Freizeit- und Sportzentrum am Stadtmittelpunkt
hier: Aufhebung des Satzungsbeschlusses

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschließt, den Satzungsbeschluss vom 21.03.2002 für den Bebauungsplan Nr. 154 aufzuheben.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 ist in dem zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Das 17,33 ha große Plangebiet liegt im geographischen Mittelpunkt des Stadtgebietes in der Gemarkung Rauxel, unweit des Rathauses mit Stadt- und Europahalle.

Es wird begrenzt

im Westen	durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Habinghorster Straße (B 235),
im Süden	durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesautobahn 42 (A 42),
im Osten	durch die westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 80, Planbereich Wohnpark Grutholz und die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 115, 12, 11, 10, 111 und 110, Flur 24,
im Norden	durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Grutholzallee.

2. Vorgeschichte

2.1 Planungsanlass

Unabhängig von den in einer im Jahr 1998 beauftragten Machbarkeitsstudie erarbeiteten Leitzielen zur Entwicklung des Stadtmittelpunktes wurde an die Stadt Castrop-Rauxel seitens eines englischen Investors das konkrete Interesse herangetragen, auf der Freifläche nordöstlich der Kreuzung der B 235 mit der A 42 ein Freizeit- und Sportzentrum zu errichten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 sollte die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Freizeit- und Sportzentrums geschaffen werden.

2.2 Verfahren

Folgende Verfahrensschritte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 wurden durchgeführt:

• Aufstellungsbeschluss durch den B 3	07.03.2000
• Frühzeitige Bürgerbeteiligung/Bürgeranhörung	12.04.2000/26.10.2000
• Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	14.09.2001-19.10.2001
• Öffentliche Auslegung	17.12.2001-01.02.2002
• Satzungsbeschluss durch den Rat	21.03.2002

2.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 verfolgten Einzelziele waren seinerzeit insbesondere:

- Erweiterung des Angebotes an Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Schaffung eines multifunktionalen Freizeit- und Sportzentrums
- Schaffung eines Angebotes an Einzelhandel mit dem Schwerpunkt im Sport- und Freizeitsektor
- Stärkung des Stadtmittelpunktes durch Entwicklung eines Freizeit- und Sportzentrums
- Sicherung der Verkehrserschließung des Freizeit- und Sportzentrums
- Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Wohnpark „Grutholz“ und dem Krankenhaus bzw. dem Stadtmittelpunkt
- Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen.

2.4 Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan sollte die Errichtung eines Freizeit- und Sportzentrums ermöglichen, in dem die unterschiedlichsten aktiven und passiven Unterhaltungsangebot miteinander kombiniert werden sollten. Bei den angebotenen Freizeiteinrichtungen sollte es sich in erster Linie um Anlagen aus dem Sektor der sogenannten Trendsportarten handeln (z. B. Skihalle, Surf-Wave, Inline-Skate-Bahn). Auch die Freiflächen des Plangebietes, als Garant für eine attraktive Gestaltung des Außenbereiches, sollten mit in das Gesamtkonzept einbezogen werden. Ergänzt werden sollte das Angebot an Freizeitaktivitäten um Einzelhandelsbetriebe für höherwertige Sport- und Freizeitartikel sowie um ein Hotel mit Konferenzzentrum.

Die Erschließung des Freizeit- und Sportzentrums sollte ausschließlich über die Grutholzallee erfolgen.

Den durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 154 ermöglichten Eingriffen in den Naturhaushalt wurden u. a. Ausgleichsflächen in Merklinde zugeordnet, auf denen Maßnahmen zur Ergänzung vorhandener Biotopstrukturen durch Anlegung von Extensivwiesen, Streuobstwiesen und Gebüschpflanzungen umzusetzen sind.

2.5 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Castrop-Rauxel und dem englischen Investor wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der städtebauliche Vertrag enthält ergänzend zum Bebauungsplan u. a. Regelungen zu folgenden Themen:

- Verteilung der Folgekosten der Bauleitplanung
- Rückbauverpflichtung
- Anderweitige Nutzung des Grundstücks als durch den Investor
- Konkretisierung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen.

3. Anlass für die Aufhebung des Satzungsbeschlusses

Im November 2002 legte der Investor ein verändertes Nutzungs- und Gestaltungskonzept vor, dessen wesentlicher Bestandteil eine Verkleinerung der Nutzflächen war. Im Dezember 2002 erklärte der Investor seinen endgültigen Rückzug von dem Vorhaben, ein Freizeit- und Sportzentrum an der B 235 zu errichten. Trotz intensiver Bemühungen gelang es der Verwaltung nicht, einen anderen Investor für das Vorhaben zu gewinnen.

Kaufoptionen für die Flächen östlich der B 235 zwischen Grutholzallee und A 42, die seinerzeit ausgehandelt wurden, sind mittlerweile abgelaufen. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

Im Rahmen des Zukunftsprojektes soll der Planungsprozess Neue Mitte Castrop-Rauxel zur städtebaulichen Gesamtentwicklung und Nutzungskonkretisierung am Stadtmittelpunkt durchgeführt werden. Mit der Aufhebung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 154 kann auch der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden, ohne bestehendes Planungsrecht in das Gesamtkonzept integrieren zu müssen. Im Rahmen des Planungsprozesses sollen Gespräche und Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern über die Möglichkeiten der Flächenentwicklung geführt werden.

Darüber hinaus bestehen für einen Teil der als externe Kompensationsflächen festgesetzten Flächen mittlerweile veränderte städtebauliche Zielsetzungen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung des Gewerbegebietes Merklinde wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 184 aufgestellt, dessen Geltungsbereich einen Teil der dem Bebauungsplan Nr. 154 zugeordneten Maßnahmenflächen in Merklinde umfasst.

Mit der Aufhebung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 154 entfällt die Umsetzungspflicht für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.