



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/182
Datum: 27.03.2007

2007/100
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	26.04.2007	
Rat der Stadt	03.05.2007	
Umweltausschuss	24.04.2007	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 182

Planbereich: Wartburgstraße/Nördlicher Zufahrtsbereich zum Mittelstandspark West

- hier:
- a) Entscheidung über die Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 - b) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
 - c) Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat die vorgebrachten Stellungnahmen im Einzelnen geprüft und abgewogen. Der Rat beschließt,

- a) die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlage 2 und 3) angegeben ist.
- b) die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht 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. 182 in seiner geänderten Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung mit Umweltbericht in ihrer geänderten Fassung.

Im Vergleich zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes hat sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Nordosten geringfügig vergrößert. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Beisenherz
Bürgermeister

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.

Im Vergleich zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes hat sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Nordosten geringfügig vergrößert.

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

2. Planungsanlass und –erfordernis

Das südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 182 gelegene 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, d. h. westlich der Wartburgstraße und nördlich der Rütgersstraße, hat sich ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Östlich der Wartburgstraße schließt sich der Sonderstandortbereich Siemensstraße, der durch Fachmärkte mit teilweise als zentrenrelevant bewerteten Sortimenten geprägt ist, an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 182 an. Weiter östlich, durch die Habinghorster Straße (B 235) räumlich abgekoppelt, liegt der Nahversorgungsbereich Lange Straße.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 ist erforderlich,

- um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und langfristig eine bauliche Betonung des nördlichen Zufahrtsbereichs zum Mittelstandspark West durch markante Gebäude zu erreichen.
- um eine Entwicklung der Flächen im Sinne des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes Castrop-Rauxel 2007 zu gewährleisten (siehe unten).
- um langfristig Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung im Plangebiet und der südlich liegenden wohnbaulichen Nutzung an der Wartburgstraße zu vermeiden.

3. Zentren- und Einzelhandelskonzept Castrop-Rauxel 2007

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept Castrop-Rauxel 2007, das am 08.02.2007 vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel als verbindliche Vorgabe für die Bauleitplanung beschlossen wurde, formuliert das Ziel, sowohl am Standort Siemensstraße als auch westlich der Wartburgstraße keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzulassen, um einen weiteren Verlust der Nahversorgungsfunktion der Lange Straße sowie des benachbarten Ortsteilzentrums Rauxel-Nord zu vermeiden. Gemäß Fachbeitrag Nahversorgung, auf dessen Ausführungen im Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezug genommen wird, gilt es zukünftig einen weiteren Ausbau von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel rund um die Siemensstraße zu vermeiden.

4. Bisheriges Verfahren

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- | | |
|---|-----------------------|
| - Aufstellungsbeschluss (B 3) | 14.04.2005 |
| - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 14.03.2006-21.03.2006 |
| - Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB | 10.03.2006-13.04.2006 |
| - Beschluss zur öffentlichen Auslegung (B 3) | 18.05.2006 |
| - öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Behörden | 28.02.2007-30.03.2007 |

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182 wurde vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel eine Veränderungssperre beschlossen, die am 03.06.2005 bekannt gemacht wurde.

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 verfolgten Ziele sind:

- Schaffung einer städtebaulich attraktiven Einfahrtsituation zum Mittelstandspark West,
- Sicherung und Erweiterung des Standortes für Gewerbebetriebe und Betriebe aus dem Dienstleistungssektor an der Wartburgstraße,
- Verhinderung eines weiteren Verlustes der Nahversorgungskompetenz bestehender Zentren,
- Langfristige Lösung der Gemengelage zwischen den unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung (wohnbauliche/gewerbliche Nutzung),
- Sicherung der Flächen der Rütgerstraße.

6. Inhalte der Planung

Die Flächen nördlich und südlich der Rütgersstraße werden als Gewerbegebiete festgesetzt, die Fläche der Rütgersstraße als Straßenverkehrsfläche. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Festsetzungen zur in den Gewerbegebieten zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die in den Gewerbegebieten zulässigen Einzelhandelsbetrieben werden auf solche mit als nicht-zentrenrelevant bewerteten Sortimenten als Hauptsortiment beschränkt. Werksverkauf wird für ausnahmsweise zulässig erklärt.

Zum Schutz der im Süden vorhandenen Wohnbebauung werden die Gewerbegebiete hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten gemäß der Abstandsklassen des Abstandserlasses gegliedert.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht, der gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, dargelegt sind.

Der Bebauungsplan Nr. 182 sowie Begründung mit Umweltbericht sind als Anlagen 5 und 6 dieser Vorlage beigelegt.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

• Städtebauliche Entwicklung /Ortsbild

Die textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden langfristig – d. h. bei Neuerrichtung von Gebäuden - zu einer Steigerung der Attraktivität des Ortsbildes westlich des Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Wartburgstraße/Rütgersstraße/Siemensstraße führen. Durch die städtebauliche Akzentuierung wird eine Betonung der nördlichen Eingangssituation zum Mittelstandspark West erreicht, die den attraktiven Auftakt zum sich anschließenden Standort für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe schafft.

- **Gewerbelärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 182, insbesondere die vorgenommene Gliederung des Gewerbegebietes, gewährleisten, dass bei Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben die gesunden Wohnverhältnisse in dem südlich angrenzenden wohnbaulich genutzten Bereich gewahrt werden.

- **Einzelhandel**

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen Handelsbetrieben mit als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant bewerteten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 182 wird einem weiteren Verlust der Nahversorgungskompetenz der Lange Straße bzw. des benachbarten Ortsteilzentrums Rauxel Nord vorgebeugt.

- **Erschließung**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche entspricht der im Rahmen eines übergeordneten Konzepts entstandenen Verkehrsplanung für den Mittelstandspark West. Der Ausbau der Rütgersstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182 erfolgt über eine GVFG-Finanzierung.

8. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen sowohl Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange als auch von Bürgern ein.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beziehen sich hauptsächlich auf im Plangebiet vorhandene Leitungstrassen, die zum Einzelhandel getroffenen Festsetzungen sowie auf im Plangebiet festgestellte Bodenbelastungen.

In den von Bürgern vorgebrachten Anregungen wird in erster Linie darum gebeten, Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet zuzulassen.

9. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der Anregungen des EUV Stadtbetrieb Castrop-Rauxel sind die Ausführungen zur Entwässerung in den Kapiteln I.2.9 und I.8.1 der Begründung sowie im Hinweis Nr. 4 auf der Planzeichnung zu überarbeiten.

Aufgrund des Hinweises des Kreises Recklinghausen, dass die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 182 mittlerweile als Altlastverdachtsfläche aufgenommen wurde, sind die entsprechenden Textpassagen in der Begründung zu überarbeiten.

10. Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Abwägungsvorschlag, hier: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 3: Abwägungsvorschlag, hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlage 4: Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 5: Bebauungsplan Nr. 182 in seiner geänderten Fassung

Anlage 6: Begründung mit Umweltbericht in ihrer geänderten Fassung

Hinweis: Die Anlagen der Begründung mit Umweltbericht können bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung angefordert bzw. eingesehen werden.

