

|                     |                  |            |     |
|---------------------|------------------|------------|-----|
| Vorlage Nr.: 02/007 |                  | 07.03.2001 |     |
| Beschlussvorlage    |                  | öffentlich |     |
| für den             | Berichterstatter | Sitzung am | TOP |
| Kreisausschuss      | Landrat          | 12.03.2001 | 5   |
| Kreistag            | Landrat          | 19.03.2001 | 7   |

**Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Münster 'Teilabschnitt Emscher-Lippe'**  
**hier: Entertainment-Vorhaben "Xscape" in Castrop-Rauxel**

**Beschlussvorschlag:** Der Kreistag stimmt dem Entwurf der Stellungnahme der Verwaltung zum Entertainment-Vorhaben "Xscape" in Castrop-Rauxel zu.

**Erläuterungen zur Sach- und Rechtslage:**

(Bei Maßnahmen mit Auswirkungen auf Umwelt, Gleichstellung oder Finanzen ist in den Erläuterungen darauf besonders einzugehen)

Die Unterlagen für die Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) für den Regierungsbezirk Münster, **Teilabschnitt "Emscher-Lippe"** zur Mitwirkung an der Erarbeitung sind im Februar 2001 eingegangen. Als **Stellungnahmefrist** ist hierfür der **05.09.2001** festgesetzt, so dass die parlamentarischen Beratungen für den nächsten Sitzungszyklus (Mai / Juni 2001) vorgesehen sind.

Für das vorgezogene Entertainment-Vorhaben "Xscape" in der Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt "Emscher-Lippe" östlich der B 235 (Habinghorster Straße) / nördlich der A 42 in der Stadt Castrop-Rauxel ist entsprechend dem Beschluss des Bezirksplanungsrates vom 04.12.2000 (Ziff. 4) eine **verkürzte Frist** von 3 Monaten bis zum **01.06.2001** gesetzt worden. Da die nächste Kreistagssitzung aber erst am 25. Juni 2001 stattfindet, muss die Behandlung dieses Entertainment-Vorhabens bereits jetzt im Kreistag thematisiert werden, um eine fristgerechte Stellungnahme abgeben zu können.

| Ämter | Amtsleiter/in | Dezernent    | Kreisdirektor | Landrat        |
|-------|---------------|--------------|---------------|----------------|
| 02    | gez. Haumann  | gez. Plücker | gez. Scholze  | gez. Schnipper |
|       |               |              |               |                |
|       |               |              |               |                |

|                          |                                                   |                                                 |       |        |
|--------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------|--------|
| <b>Beratungsergebnis</b> | <input type="checkbox"/> gemäß Beschlussvorschlag | <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss |       |        |
|                          | <input type="checkbox"/> einstimmig               | Ja:                                             | Nein: | Enth.: |

## Beschreibung des Vorhabens

Ein britischer Investor beabsichtigt auf der o.g. rd. 15 ha großen Fläche ein Freizeit- und Sportzentrum mit einem Investitionsvolumen von ca. 300 Millionen DM zu bauen, das sich aus einer Vielzahl aufeinander abgestimmter Nutzungen zusammensetzt.

So z.B.: einer 200 m langen Skipiste, Anlagen für Skater, Inliner und Kletterer, Fitnessbereiche, Bowlingcenter, Großgastronomie, Multiplex- und IMAX-Kino, ein 200-Betten-Hotel, Ausstellungsflächen und Facheinzelhandelsflächen für höherwertige Sport- und Freizeitartikel sowie Anlagen für BMX- und Mountain-Bikes, Kletterwand, Beach-Volleyball im landschaftlich gestalteten Außenbereich. Die groben Außenmaße dieses Entertainment-Vorhabens liegen bei einer Länge von 430 m, einer Breite von 230 m und einer maximalen Höhe von 45 m (Skihalle) sowie einer überbauten Fläche von 50.000 qm. Als Einzugsbereich wird mit einer maximalen Fahrtzeit von 2 Stunden gerechnet, so dass für das Vorhaben mit überregionalen Auswirkungen zu rechnen ist. Dazu kommt eine erwartete Besucherfrequenz von ca. 4 Millionen Besuchern pro Jahr.

Für die Prüfung der Raumverträglichkeit wurde 3 Standortalternativen untersucht:

- ❶ Ehemaliges Stellwerk gegenüber dem Centro in Oberhausen,
- ❷ Gelände der Brau und Brunnen AG in Dortmund in der Nähe der B 1 (Rheinische Straße / Unionstraße) sowie
- ❸ Gelände am Schnittpunkt A 42 / B 235 östliches Rathauses Castrop-Rauxel

Hierbei wurden 6 Auswahlkriterien zugrundegelegt (Außenmaße des Vorhabens; ausreichende Nutzungsflächen (25.000 – 30.000 qm) im Außenbereich; Signal- / Wiedererkennungswirkung der Architektur; Erreichbarkeit über Straße und ÖPNV; Anbindung des Vorhabens ohne Einschränkung der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit sowie ein Grundstücksbedarf von 120.000 – 150.000 qm). Bei dieser Auswahlprüfung fielen der Oberhausener und Dortmunder Standorte aus der Betrachtung, da die Erreichbarkeit in Verkehrsspitzenzeiten in beiden Fällen nicht gegeben ist. Darüber hinaus bestanden Probleme mit ungeklärten Altlasten, sonstiger eigentumsrechtlicher Voraussetzungen, Überangeboten im gleichen Sektor (Centro) sowie zum Teil denkmalgeschützter Bausubstanz (Dortmund). Als fokussierter Standort wurde daher der Standort in Castrop-Rauxel weiter untersucht.

Die planerischen Vorgaben sehen für den gewählten Standort bereits seit mehreren Jahren eine bauliche Entwicklung vor. So ist die Fläche im GEP "Nördliches Ruhrgebiet" als Wohnsiedlungsbereich mittlerer Siedlungsdichte dargestellt ist. Auch der Flächennutzungsplan der Stadt Castrop-Rauxel sieht entsprechend eine Darstellung als Wohngebiet vor. Der Landschaftsplan des Kreises Recklinghausen Nr. 3 "Castroper Hügelland" berücksichtigt diese vorhandene Planung ebenfalls und sieht für diese derzeit optisch wahrzunehmende Freiraumfläche ein temporäres Landschaftsschutzgebiet bzw. ein

temporäres Entwicklungsziel bis zur Realisierung der städtischen Bauleitplanung vor.

Die ökologischen Belange sind an dieser Stelle nur randlich betroffen und müssen zudem im Zusammenhang mit bislang beabsichtigten planerischen Nutzungsabsichten gesehen werden, so dass hier kein abwägungsüberwindlicher Belang entstehen kann. Für die Detailbetrachtung der ökologischen Belange ist zur Bauleitplanung (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan) eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB zu erarbeiten.

Im Plangebiet verläuft derzeit ein Entwässerungsgraben, der als Gewässer 2. Ordnung gesetzlich geschützt ist und die beabsichtigte Nutzung behindert. Im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanverfahren ist daher eine Verlegung oder Beseitigung des Gewässers erforderlich. Auch die Entwässerung der Fläche bzw. die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Gewässersystem des Deininghauser Baches ist in den nachfolgenden Verfahren zu regeln.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes, insbesondere zum Schutz der umliegenden sensiblen Nutzungen, wie Wohnen und Krankenhaus müssen in den nachfolgenden Planungsebenen ebenfalls detaillierte Untersuchungen / Gutachten erstellt werden.

Bezogen auf die Nutzung "Krankenhaus" reicht eine detaillierte Betrachtung auf den kommunalen Planungsebenen (Flächennutzungs- und Bebauungsplanung) jedoch nicht aus, da bereits der Gebietsentwicklungsplan Zielaussagen zu dieser zweckgebundenen Nutzung vorsieht.

So sieht der vorliegende Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes "Emscher-Lippe" beim **Ziel 7, S. 38, Rd.Nr. 213**

***("Die Krankenhausstandorte sind auch in ihrem Umfeld von konkurrierenden Nutzungen, die ihre Funktion beeinträchtigen könnten freizuhalten.")***

und der zugehörigen Erläuterung **S. 39, Rd.Nr. 219**

***("Durch die kommunale Bauleitplanung ist hier sicherzustellen, dass keine weiteren der Krankenhausnutzung entgegenstehenden Planungen und Maßnahmen im Umfeld der Standorte entstehen.")***

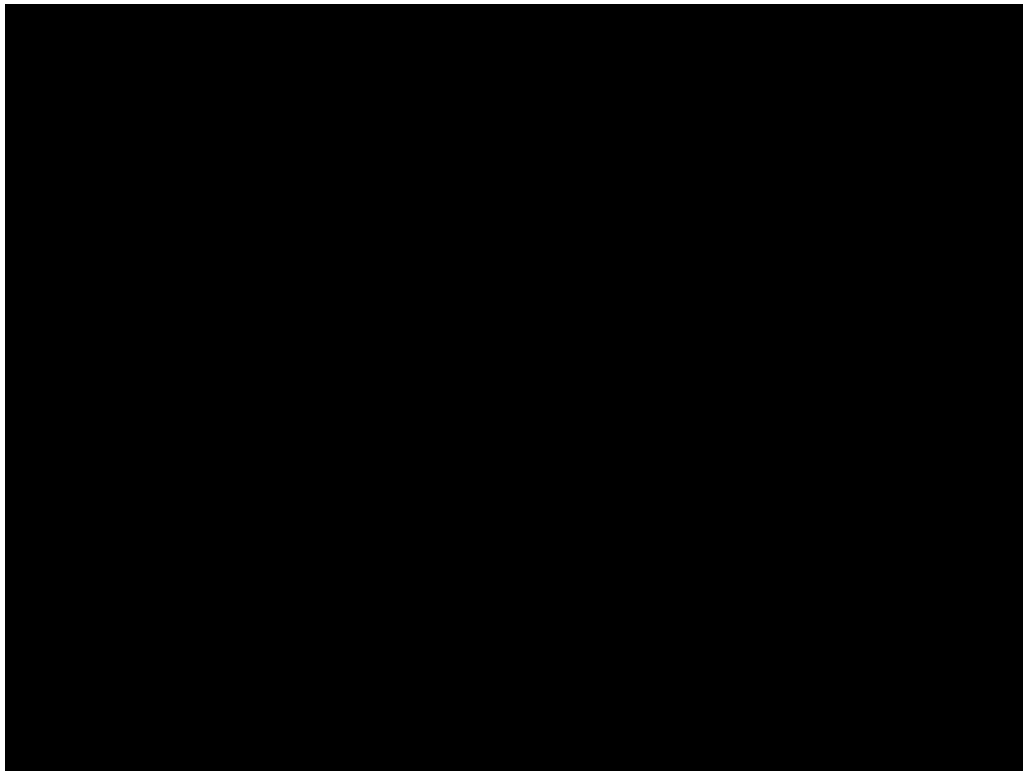
eine besondere regionalplanerische Zielsetzung für die Nutzung "Krankenhaus" vor. Es besteht somit ein Nutzungskonflikt zwischen diesem Ziel und der Zielformulierung für Freizeitanlagen **Ziel 6, Ziff. 6.3, S. 35, Rd.Nr. 194**

***("Das Entertainment-Center "Xscape" (Sports Village) an der A 42 in Castrop-Rauxel ist für fun- und sportorientierte Erholung und Freizeitgestaltung vorzusehen. Geplanter Einzelhandel muss nach Art und Umfang zentrenverträglich ausgerichtet sein und in engem Zusammenhang mit der angestrebten Nutzung stehen.")***,

die in unmittelbarer Nachbarschaft geplant werden. Bevor hier sich widersprechende Zielsetzungen rechtlich verbindlich werden, ist daher unter dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung zu prüfen, ob ein konfliktfreies Nebeneinander beider Nutzungen möglich ist. Hierzu könnte der Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 11.10.1997 "Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen bei Freizeitanlagen (MBL. NRW Nr. 67 vom 18.11.1997, S. 1352 ff) oder die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. Teil 1, S. 1588 ff) einen Beitrag leisten, ob die rechtliche Zulässigkeit dieses Entertainment-Vorhabens gewährleistet ist.

Insgesamt betrachtet könnte die geplante Freizeitgroßanlage "Xscape" aber einen deutlichen Image-Gewinn für unsere Region bewirken, so dass die Gebietsentwicklungsplanneuausweisung grundsätzlich positiv zu sehen ist, wenn der o.g. Nutzungskonflikt gelöst werden kann.

#### **Kartenübersicht:**



## Entwurf der Stellungnahme zum Entertainment-Vorhaben "Xscape" in Castrop-Rauxel:

Das vorgezogene Entertainment-Vorhaben "Xscape" in der Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt "Emscher-Lippe" im Stadtgebiet der Stadt Castrop-Rauxel wird aus Sicht des **Landrates Recklinghausen** als Träger öffentlicher Belange grundsätzlich begrüßt, da es die Attraktivität unserer Region erhöht.

Trotz dieser grundsätzlich positiven Grundhaltung gebe ich zu bedenken, dass ein Nutzungskonflikt mit der nahegelegenen und besonders lärmempfindlichen Krankenhausnutzung besteht. Ich bitte daher unter dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung zu prüfen, ob ein konfliktfreies Nebeneinander beider Nutzungen möglich ist, bevor sich widersprechende Zielsetzungen zu rechtlich verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung werden.

Darüber hinaus rege ich eine Erweiterung der Zielformulierung im Ziel 6, Ziff. 6.3, S. 35, Rd.Nr. 194 zum "Xscape" dahingehend an, dass die Schutzbedürftigkeit des Krankenhauses als textliches Ziel dargestellt wird.

Die vorhandene regionalplanerisch relevante Eingrenzung der o.g. Zielformulierung bezüglich des Einzelhandels wird aus meiner Sicht jedoch begrüßt, da so zentrenunverträgliche Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden.

Zur Realisierung der nachfolgenden Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan) möchte ich bereits jetzt darauf hinweisen, dass zu verschiedenen Themenbereichen Untersuchungen bzw. Verfahrensschritte erforderlich werden. So z.B. für die Bereiche

- Entwässerung der Fläche / Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Gewässersystem des Deininghauser Baches,
- Verlegung / Beseitigung von bestehenden Gewässertrassen,
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB oder
- Immissionsschutz.

Ich rege daher eine frühzeitige Abstimmung der jeweiligen Belange mit den Fachämtern meines Hauses an, um die nachfolgenden Planverfahren nicht unnötig zu verzögern.