



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00-226
Datum: 03.08.2012

2012/198
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	11.09.2012	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	13.09.2012	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 226
Planbereich "Castrop-Park Siemensstraße"
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, den Bebauungsplan Nr. 226, Planbereich „Castrop-Park Siemensstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 226 "Castrop-Park Siemensstraße" liegt im Ortsteil Habinghorst, nördlich und südlich der Siemensstraße und wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze des Berufsschulzentrums Habinghorst sowie die südliche Straßenbegrenzungslinie der Siemensstraße,
- im Osten durch die Grundstücksgrenze des bestehenden Burger Kings sowie der Grundstücksgrenze des bestehenden Möbelmarktes,
- im Süden durch die Nordgrenzen der Dornbachstraße sowie der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Siemensstraße,
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Wartburgstraße sowie der Grundstücksgrenze des vorhandenen Fachmarktes.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Anlage 1 dargestellt.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat in seiner Sitzung am 18.12.1997 den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Nördlich Dornbachstraße" gefasst. Mit Bekanntmachung am 20.05.1998 trat dieser in Kraft. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet für einzelne Teilbereiche differenzierte Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung. Neben der Ansiedlung eines Baumarkt- bzw. Gartencenters sollte insbesondere im Gewerbebereich West und im Kleingewerbebereich Ost die Ansiedlung immissionsarmer Gewerbebetriebe unter Berücksichtigung ihrer Zentrenverträglichkeit erfolgen.

In der Zwischenzeit haben sich im Nordwesten die Planungsziele geändert, so dass hier die Ansiedlung von Fachmärkten wie Elektronik- und Teppichmarkt forciert werden sollte. Die beabsichtigte Entwicklung war in dem festgesetzten Gewerbegebiet nicht zulässig, sondern bedurfte der Festsetzung eines Sondergebietes. Daher hat der Rat der Stadt Castrop-Rauxel in seiner Sitzung am 12.02.2004 für diesen Teilbereich den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplans "Nördlich Dornbachstraße" als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Dieser wurde am 25.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die brachliegenden Flächen des Kleingewerbebereichs Ost wurden in der Zwischenzeit ebenfalls überplant, so dass mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 196 durch den Rat der Stadt Castrop-Rauxel am 05.02.2009 und öffentlicher Bekanntmachung vom 20.02.2009 die Ansiedlung eines weiteren Fachmarktstandortes (Möbelmarkt) ermöglicht wurde.

Planungsbedarf besteht insbesondere auch für die brachliegende Gewerbefläche des ehemaligen Gartenmarktes. Das Areal mit der leer stehenden Immobilie ist derzeit durch enge planungsrechtliche Festsetzungen gekennzeichnet. Um diese Immobilie dem Markt zugänglich zu machen bzw. einer Nachnutzung zuzuführen, sind in Zukunft flexible Festsetzungen angebracht, um auf veränderte Nachfragewünsche reagieren zu können.

Planungsanlass ergibt sich zudem aus einem Bauantrag, der die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit 1049,18 qm Verkaufsfläche beantragt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 sieht an betreffender Stelle tlw. private Verkehrsfläche und private Grünfläche vor. Das bestehende Bauvorhaben wurde 2003 im Rahmen einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB (abweichende Nutzung, Überschreitung Baugrenzen, Satteldach statt Flachdach, Befestigung Grünflächen, Überbauung Leitungsrecht) zugelassen.

Das geplante Bauvorhaben stimmt nicht mit den Zielsetzungen des vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel am 23.09.2010 beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzepts überein. Dieses ist konzeptionelle Grundlage für die Bauleitplanung in Bezug auf das Thema Einzelhandel. Ergebnis der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2010 sind u. a. sogenannte Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen vorbereiten. Für die Stadt Castrop-Rauxel werden verbindliche Zielvorstellungen für die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur dargestellt. Grundsätzliche Zielvorstellungen sind dabei die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in hierarchischer Abstufung, eine Verbesserung der fußläufigen Nahversorgungssituation sowie Entwicklungsperspektiven für die beiden Sonderstandorte Westring und Siemensstraße.

Die Stadt Castrop-Rauxel beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur weiterhin auf eine städtebaulich-funktional ausgewogene sowie rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll durch die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des Innenstadtzentrums stabilisiert bzw. ausgebaut werden. Weiterhin sollen durch die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne auch die im Zentren- und Einzelhandelskonzept 2010 benannten Entwicklungsziele der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt und nicht zuletzt eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert bzw. ggf. verbessert werden.

Weiterhin ergibt sich ein Planungserfordernis um eine mögliche Rechtsunsicherheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu beseitigen. Unabhängig seines wirksamen Inkrafttretens könnte dieser aufgrund mannigfaltig geänderter Überplanungen und Genehmigungen eine Teilfunktionslosigkeit erlangt haben, so dass aufgrund des eingegangenen Bauantrags und der brachliegenden Gewerbefläche akuter Steuerungsbedarf besteht.

Insgesamt besteht somit ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, um das vorhandene Gebiet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu sichern und insbesondere der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB zu gewährleisten.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Sonderstandort Siemensstraße in städtebaulich nicht integrierter Lage ist gesamtstädtisch für den Einzelhandel von Bedeutung, dies allein aufgrund seiner Verkaufsflächengröße als zweitgrößter Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet, wenngleich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe begrenzt ist. Durch die Verkaufsflächenausprägung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist der Standort als ein bedeutender Angebotsstandort im Gefüge der gesamtstädtischen Bestandsstrukturen dieser Warengruppe zu bewerten und übt durch seine Ausprägung deutliche Wettbewerbswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche aus.

Daher gilt es Entwicklungsempfehlungen bzw. Zielvorstellungen für den Sonderstandort Siemensstraße zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren. Der Sonderstandort Siemensstraße ist in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereich für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte erscheint sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft.

Der Standort ist heute bereits durch Angebote aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich geprägt. Diese Standorteigenschaften sollten als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden. Auch wenn bereits zahlreiche Einzelhandelsangebote aus den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich vorhanden sind, stehen anteilig zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsbereiche dennoch in deutlicher Konkurrenz einerseits zum Hauptzentrum Altstadt Castrop, andererseits aber auch zum benachbarten Nahversorgungszentrum Lange Straße. Damit die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsfähigkeit dieser

zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann, sollte der Verkaufsflächenanteil für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente daher nicht weiter ausgebaut und mittel- bis langfristig reduziert werden.

Für den Sonderstandort verbleiben folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen. Er soll dauerhaft Standort sein für den großflächigen und auch kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Flankierend sollen die Entwicklungschancen für Handwerks- und Gewerbebetriebe unter Beachtung der Leitsätze des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (u. a. mögliche Randsortimente) und immissionsschutzrechtlicher Gesichtspunkte gewahrt bleiben.

4. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan soll u. a. Festsetzungen zur Ansiedlung gewünschter Betriebe hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung treffen. Gleichzeitig soll unter Berücksichtigung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Castrop-Rauxel die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe entsprechend ihrer zentren- und nahversorgungsrelevanz gesteuert werden, so dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Zudem wird der Bebauungsplan gegebenenfalls erforderliche Festsetzungen zum Immissionsschutz treffen. Weiterhin sollen bestehende Betriebe, die unter Umständen nicht mehr mit den getroffenen Festsetzungen zulässig wären, gesichert werden.

5. Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Möglichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hat das Baugesetzbuch mit der Änderung vom 21.12.2006 geschaffen.

Da das Plangebiet dem Innenbereich zuzurechnen ist (rechtskräftige B-Pläne), der Geltungsbereich ca. 7 ha groß ist und keine UVP-pflichtigen Vorhaben betroffen sind, soll die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem wird im vereinfachten Verfahren von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Das Plangebiet setzt sich aus insgesamt drei Teilflächen mit einer Größe von ca. 66.300 m² zusammen. Es wird angenommen, dass maximal 80 % der Flächen versiegelt werden, was einer GRZ von 0,8 entspricht. Demnach ergibt sich für das Plangebiet eine Grundfläche von rund 53.000 m², so dass § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB heranzuziehen ist.

Unter Anwendung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Die überschlägige Prüfung hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen wären.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorgesehenen Änderungen und Festsetzungen der Planung werden die bisherigen Grundzüge der derzeitigen Plankonzeption nicht berührt, da weiterhin primär die Ansiedlung von Gewerbebetrieben / großflächiger Einzelhandelsbetriebe unter Beachtung bzw. Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ermöglicht bzw. festgesetzt werden soll. Dies jedoch unter flexibleren Rahmenbedingungen als es die bisherigen starren Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulassen.

Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB sollen durch die Ausgestaltung des Bebauungsplans vermieden werden, da keine Eingriffe in die ausgeübte Nutzung beabsichtigt sind.

Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB sind nicht zu erwarten, da mit Aufstellung des Bebauungsplans die vorliegende Zielvorstellung konkretisiert bzw. präzisiert wird.

7. Weitere Vorgehensweise

Da das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird auf eine Umweltprüfung sowie die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Nach Ausarbeitung der Planunterlagen wird die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist im Frühsommer 2013 erreichbar.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze