



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00-182
Datum: 10.05.2012

2012/116
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	05.06.2012	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	14.06.2012	

Betreff

Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 182
Planbereich: Wartburgstraße / Nördlicher Zufahrtsbereich zum Mittelstandspark West
hier: Beschluss zur Durchführung des Aufhebungsverfahrens

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt,

a) das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 182 nach § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten und

b) den Aufhebungsplan für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der genaue Geltungsbereich der Aufhebung ist auf der zum Beschluss gehörenden Karte (Anlage 1) dargestellt.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182 liegt im Stadtteil Habinghorst im Nordwesten von Castrop-Rauxel. Der ca. 1,85 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182 liegt westlich der Wartburgstraße in Höhe der Siemensstraße und umschließt den nördlichen Zufahrtsbereich zum ehemaligen Westfalia-Becorit-Gelände. Das Plangebiet wird begrenzt

- durch die Wartburgstraße im Osten,
- das Grundstück Wartburgstraße 67 und die Flurstücke 18 und 409, Gemarkung Habinghorst, Flur 11 im Süden,
- die Anliegerstraße zum Rütgers-Gelände mit dem bestehenden Erdwall im Norden sowie
- das Grundstück der ehemaligen Westfalia-Becorit und das Flurstück 65, Gemarkung Bladenhorst, Flur 6 im Westen und Südwesten.

Es umfasst die Flurstücke 19, 20, 21, 343, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 426, in Flur 11 der Gemarkung Habinghorst sowie Teile der Flurstücke 121 und 122 in Flur 6 der Gemarkung Bladenhorst.

Der genaue Geltungsbereich kann der Übersichtsskizze (Anlage 1) entnommen werden.

2. Ziele der Planung

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

- 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 Verlusts der Nahversorgungskompetenz bestehender Zentren
- Langfristige Lösung der Gemengelage zwischen den unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung (Wohnbauliche / gewerbliche Nutzung)

3. Durchgeführte Verfahrensschritte

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

- | | |
|---|-----------------------|
| - Aufstellungsbeschluss (B 3) | 14.04.2005 |
| - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) | 14.03.-
21.03.2006 |
| - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 10.03.-
13.04.2006 |

- Beschluss zur öffentlichen Auslegung (B 3)	18.05.2006
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	28.02.- 30.03.2007
- Satzungsbeschluss (Rat)	03.05.2007

4. Planungsanlass und Erfordernis

Auf Grund einer Klage bezüglich der Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebs kam es zu einer mündlichen Verhandlung vor dem Oberverwaltungsgericht Münster, deren Gegenstand der Bebauungsplan Nr. 182, Planbereich „Wartburgstraße / Nördlicher Zufahrtbereich zum Mittelstandspark West“ gewesen ist. Die mündliche Verhandlung wurde durch einen Vergleich beendet. Allerdings hat das Gericht u. a. rechtliche Zweifel an der Plausibilität der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und somit an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes geäußert.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept wurde fortgeschrieben und am 23.09.2010 vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschlossen. Die zentralen Versorgungsbereiche sind auf Grundlage aktueller Erhebungen neu abgegrenzt und die Sortimentslisten (nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente) überarbeitet worden.

In der Zwischenzeit hat sich an dem Standort ein Einzelhandelsbetrieb angesiedelt, für einen weiteren ist eine Baugenehmigung erteilt worden.

Der Bebauungsplan kann aufgrund der in dem oben genannten Gerichtsverfahren dargestellten Zweifel und der darauf folgenden Entwicklung (Genehmigung von zwei Einzelhandelsbetrieben) seine Funktion nur noch stark eingeschränkt erfüllen..

Um eine rechtssichere Planung gewährleisten zu können, ist die Aufhebung des Bebauungsplanes gem. der Gesetzeslage durchzuführen, um damit den Anschein seiner Rechtsgeltung zu beseitigen.

Außerdem ist die Aufstellung eines neuen, einfachen Bebauungsplanes mit dem Ziel der Einzelhandelssteuerung beabsichtigt, der auf Grundlage des neuen Zentren- und Einzelhandelskonzept erarbeitet wird und sich über einen erweiterten Geltungsbereich erstreckt. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 182 unterliegt dann wieder dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und kann in den Geltungsbereich des beabsichtigten einfachen Bebauungsplanes aufgenommen werden, mit dem die Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im unbeplanten Innenbereich geregelt werden soll.

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Aufhebung

Die vorgesehene Aufhebung des Planungsrechts soll die planungs- und baurechtliche Situation klären und somit Rechtssicherheit für zukünftige Planungen schaffen

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Aufhebung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert sich die derzeitige baurechtliche Genehmigungssituation. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird sich nach § 34 BauGB richten. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebau-

ten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Für das Aufhebungsverfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Nach § 3 (1) Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet. Der nächste Verfahrensschritt ist die Öffentliche Auslegung.

7. Weitere Vorgehensweise

Es ist beabsichtigt, die Offenlage zur Aufhebung des Bebauungsplans im Januar 2013 durchzuführen.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplans Nr. 224, Planbereich Wartburgstraße / Mittelstandspark West wird parallel erfolgen. Mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 182 im Frühjahr 2013 sind die Anwendungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Abs. 2 a Baugesetzbuch gegeben.

ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtsskizze