



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00-224
Datum: 10.05.2012

2012/118
öffentlich

Sitzungsvorlage

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 224
Planbereich „Wartburgstraße / Mittelstandspark West“
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, den Bebauungsplan Nr. 224, Planbereich „Wartburgstraße / Mittelstandspark West“, als Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2 a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

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

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224 Wartburgstraße/Mittelstandspark West liegt im Stadtteil Habinghorst im Nordwesten von Castrop-Rauxel. Der ca. 23,5 ha große Bereich liegt westlich der Wartburgstraße in Höhe der Siemensstraße und umfasst darüber hinaus das Gebiet des Mittelstandspark West. Das Plangebiet wird begrenzt

- durch die Wartburgstraße im Osten,
- die Eisenbahnstrecke und dem Verschiebebahnhof im Süden,
- das Betriebsgelände der Rütgers-Werke im Westen sowie
- im Norden tlw. der Anliegerstraße zum Rütgers-Gelände mit dem bestehenden Erdwall und südlich des Flurstücks 142, Gemarkung Habinghorst, Flur 12.

Es umfasst die Flurstücke 2, 424 bis 431, 650 und 651 der Gemarkung Rauxel, Flur 1, die Flurstücke 1 bis 5, 27, 33, 65 tlw., 67, 71, 72, 74 bis 79, 86 bis 118, 123, 125, 126 tlw., 131 bis 140, 142, 143, 146, 147, 150 tlw., 151 bis 159, 164 bis 169, 171 bis 175, 177, 179, 180, 182, 184, 185, 187 bis 199 und 201 bis 203 der Gemarkung Bladenhorst, Flur 6, die Flurstücke 2 bis 8, 10 bis 12, 16, 18/1, 18/2, 19, 20, 128 bis 131, 187, 195 bis 197, 351, 352, 393 bis 396, 409 bis 412, 415, 419, 421, 433 bis 435, 438 bis 440, 442 tlw., 475 der Gemarkung Habinghorst, Flur 11, die Flurstücke 138 bis 139 der Gemarkung Habinghorst, Flur 12 und die Flurstücke 6, 10 bis 13, 17, 20 bis 23, 24 tlw., 25 tlw. und 31 tlw. der Gemarkung Habinghorst, Flur 13.

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

2. Entwicklung des Planungsrechts

Bebauungsplan Nr. 182

Für einen Teil des Plangebietes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 182 "Wartburgstraße / Nördlicher Zufahrtsbereich zum Mittelstandspark West. Auf Grund einer Klage bezüglich der Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes kam es zu einer mündlichen Verhandlung vor dem Oberverwaltungsgericht Münster. Die mündliche Verhandlung wurde durch einen Vergleich beendet. Allerdings hat das Gericht u. a. erhebliche rechtliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans geäußert. Der Bebauungsplan kann dadurch seine Funktion nur noch stark eingeschränkt erfüllen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird betrieben, um damit den Anschein seiner Rechtsgeltung zu beseitigen.

Bebauungsplan Nr. 216

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 216, Planbereich "Wartburgstraße" wurde auf Grund einer Klage, deren Gegenstand der Bebauungsplan Nr. 182, Planbereich "Wartburgstraße / Nördlicher Zufahrtsbereich zum Mittelstandspark West" gewesen ist, gefasst, da das Gericht die Rechtmäßigkeit in Frage stellte. Ziel war es, durch den Bebauungsplan Nr. 216 den bestehenden Bebauungsplan Nr. 182 zu überplanen, um weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten. Auf Grund der städtebaulichen nicht integrierten Lage, sollte mit dem Bebauungsplan die Steuerung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort betrieben werden, um langfristig eine positive Entwicklung des Hauptzentrums der Castroper Altstadt anstoßen zu können. Die Planung sollte auch der Sicherung der Flächen westlich der Wartburgstraße für die Entwicklung von Gewerbebetrieben und Betrieben aus dem Dienstleistungssektor dienen. Diese Planung wird nicht fortgeführt, da sich der Geltungsbereich zur Umsetzung der Planungsziele als nicht geeignet erwiesen hat.

Zentren- und Einzelhandelskonzept Castrop-Rauxel 2010

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat in seiner Sitzung am 23.09.2010 das Zentren- und Einzelhandelskonzept als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Dieses ist konzeptionelle Grundlage für die Bauleitplanung in Bezug auf das Thema

Einzelhandel. Ergebnis der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2010 sind sogenannte Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen vorbereiten. Für die Stadt Castrop-Rauxel werden verbindliche Zielvorstellungen für die gesamstädtische Einzelhandelsstruktur dargestellt. Grundsätzliche Zielstellungen 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 gesamstädtischen 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. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für die weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Castrop-Rauxel definiert. Und nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und ggf. verbessert werden.

Der Projektstandort liegt weder im zentralen Versorgungsbereich noch im Entwicklungsraum des Sonderstandortes Siemensstraße.

3. Planungsanlass und -erfordernis

Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben ist derzeit in Teilbereichen der Bebauungsplan Nr. 182. Gemäß der textlichen Festsetzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 182 nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige nicht-großflächige Handelsbetriebe mit als nicht-zentrenrelevant bewerteten Sortimenten als Hauptsortiment allgemein zulässig. Randsortimente sind ebenfalls allgemein zulässig. Weiterhin sind in den Gewerbegebieten nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige nicht-großflächige Handelsbetriebe mit als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant bewerteten Sortimenten als Hauptsortiment unzulässig. In den Gewerbegebieten ist nicht-großflächiger Einzelhandel, der in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb steht und der hinsichtlich seiner Verkaufsfläche der Grundfläche des Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet ist, ausnahmsweise zulässig.

Das Klageverfahren wurde in einer mündlichen Verhandlung durch einen Vergleich beendet. Allerdings hat das Gericht rechtliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans geäußert.

Der gegenüber des Plangebietes liegende Bereich an der Siemensstraße ist durch Einzelhandel geprägt. Auf Grund der städtebaulichen nicht integrierten Lage wird das Einzelhandelsangebot überwiegend für den PKW gebundenen Großeinkauf genutzt und dient daher nicht primär der Nahversorgung der näheren Umgebung. Östlich der Wartburgstraße sind bereits mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die auch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente aufweisen und so zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche führen. Die Ausweitung dieser städtebaulich kritisch bewerteten Situation soll durch Planung eingeschränkt werden.

Im Hinblick auf eine flächendeckende, auch fußläufige erreichbare Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und zum Schutz des Hauptzentrums Altstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist es erforderlich, die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe entsprechend ihrer Zentrenrelevanz zu steuern. Aus diesem Anlass soll der Bebauungsplan Nr. 224 gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB als Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt werden.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Grundlegendes Ziel ist die Stärkung und Entwicklung des mittelzentralen Angebotsprofils der Altstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche, um eine Steigerung ihrer Attraktivität als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort im Sinne des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes

Castrop-Rauxel 2010 zu erreichen und auch die wohnortnahe Versorgung durch Nahversorgungsbereiche aufrecht zu erhalten. Der Bebauungsplan Nr. 224 wird aufgestellt, um kurzfristig Planungssicherheit im Hinblick auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Standort Wartburgstraße / Mittelstandpark West zu schaffen.

5. Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB / Aufstellung im vereinfachten Verfahren

Gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB kann für im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere das Zentren- und Einzelhandelskonzept Castrop-Rauxel 2010 zu beachten.

Zur kurzfristigen Schaffung von Planungsrecht soll der Bebauungsplan Nr. 224 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Nach den Vorschriften des § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem wird im Bauleitplanverfahren keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und von Umweltbericht, zusammenfassender Erklärung und Monitoring abgesehen.

6. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan wird Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und der Art der in ihnen angebotenen Sortimente treffen.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben darstellen und somit eine Entwicklung der Flächen gemäß den Zielen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2010 gewährleisten.

8. Weitere Vorgehensweise

Es ist beabsichtigt, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Januar 2013 durchzuführen.

Das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 182 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