



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00-225
Datum: 18.12.2012

2013/005
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	07.02.2013	8

Betreff

Bebauungsplan Nr. 225
Planbereich: Kleine Lönnsstraße
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 225 einschließlich Begründung zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 225, Planbereich: Kleine Lönnsstraße, mit Begründung, zu jedermanns Einsicht gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 225, Plangebiet "Kleine Lönssstraße" liegt im Ortsteil Castrop, Flur 8.

Der ca. 2,3 ha große Bereich liegt nördlich der Herner Straße unmittelbar angrenzend an den Altstadtring. Der Bereich befindet sich geradewegs nordwestlich des Hauptzentrums Altstadt Castrop. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Trasse der Emschertalbahn und dem Altstadtring im Osten, die Herner Straße im Süden, die Dammstraße im Westen sowie im Norden vom Gelände der Johannes-Rau-Realschule.

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

2. Anlass der Planung

Für das Plangebiet gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 198, Planbereich "Kleine Lönssstraße". 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. rechtliche Zweifel an der Plausibilität bzw. der Konsistenz der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2007 und somit an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans geäußert. Der Bebauungsplan Nr. 198 kann dadurch seine Funktion nur noch stark eingeschränkt erfüllen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 225 ist erforderlich, um die im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffenen Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet konsequent fortzusetzen. Unter Berücksichtigung aller für die städtische Entwicklung maßgeblichen Belange, darunter auch zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Altstadt Castrop) sind Vorgaben für eine zweckentsprechende und nachhaltige Entwicklung der städtischen Versorgungsstrukturen zu treffen; die Regelungen folgen hierbei den bereits vorliegenden Empfehlungen des am 23.09.2010 vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschlossenen Einzelhandelskonzeptes.

Die Stadt Castrop-Rauxel beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsentwicklung weiterhin auf eine städtebaulich-funktional ausgewogene sowie rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll durch die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des Hauptzentrums Altstadt Castrop stabilisiert bzw. ausgebaut werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 225 mit dem Ziel der Einzelhandelssteuerung basiert auf der Grundlage der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2010.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird im Hinblick auf die dargelegte Problematik das Planungsziel verfolgt, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Castrop-Rauxel, hier insbesondere den Standort Altstadt Castrop, auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der nachhaltigen geordneten Stadtentwicklung zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. Hierzu ist es erforderlich, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in nur unzureichend integrierten Lagen zu steuern und der Bildung neuer Einzelhandelsansiedlungen an solchen Standorten entgegenzuwirken. In der näheren Umgebung befinden sich bereits nicht integrierte Einzelhandelsstandorte. Die Ansiedlung weiterer strukturprägender Ladengeschäfte in diesem Bereich, insbesondere solcher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten, würde zu einer Verfestigung und Ausweitung dieses Angebotes und somit zu einer Behinderung der Entwicklung der bestehenden Versorgungsbereiche, vorliegend insbesondere

der Altstadt Castrop, führen. Die Ansiedlung von Geschäften mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten hätte einen weiteren Abzug von Kaufkraft aus der Innenstadt zur Folge und würde zur Verstärkung der bereits festgestellten Disproportionalität des Einzelhandelsbesatzes zwischen zentralen Versorgungsbereichen und nicht integrierten Standorten sowie zur Schwächung der zentralen Funktion des Stadtzentrums beitragen. Diese Entwicklungen stünden einer städtebaulich anzustrebenden Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Castrop-Rauxel entgegen und sollen daher nicht ermöglicht werden.

Die Priorität der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche ist zu stärken bzw. weiter zu entwickeln und ihrer Destabilisierung durch weitere Neuansiedlungen außerhalb dieser entgegenzuwirken. Der Bebauungsplan Nr. 225 dient der Umsetzung oben genannter Ziele, indem das Angebot zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen wird, da der Geltungsbereich nicht zum zentralen Versorgungsbereich gehört.

4. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB, mithin Regelungen zur Zulässigkeit einzelner ansonsten nach § 34 BauGB zu bewertenden Nutzungen.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt; es handelt sich des weiteren um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, der ausschließlich eine konkretisierende Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung trifft. Die Zulässigkeit hinzutretender Vorhaben wird auch in Bezug auf die sonstige Nutzungsart sowie u. a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen auch künftig nach den Einfügingsbestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Erhebliche Auswirkungen auf umweltrelevante Belange sind nicht zu erwarten. Die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung zur Feststellung der Planungsauswirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter ist daher entbehrlich. Auch entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die im Sinne einer naturschutzrechtlichen Kompensation zu ermitteln und auszugleichen wären.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber denkbaren, vor Planaufstellung möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Verwertungsmöglichkeiten für die Baugrundstücke beschränkt. Die Beschränkungen sind jedoch städtebaulich erforderlich, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes in Hinsicht auf eine Sicherung und nachhaltige Entwicklung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen umzusetzen. Somit ist der öffentliche Belang des Zentrumschutzes höher zu gewichten, als der private Belang nach einer uneingeschränkten Nutzung des Grundstücks. Zugunsten des auf dem Grundstück "Kleine Lönsstraße 65" bestehenden Gebäudes wird festgesetzt, dass bauliche Änderungen allgemein zulässig sein, sofern damit keine Verkaufsflächenerweiterung verbunden ist.

6. Weitere Vorgehensweise

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB soll im Frühjahr 2013 erfolgen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist im Sommer 2013 geplant.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 225 i. d. F. zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Anlage 3: Entwurf der Begründung i. d. F. zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

12	30	60	62
gez.	*	gez.	gez.

* Bereich 30 hat sich aufgrund zeitlicher Engpässe nicht umfassend mit der Angelegenheit in tatsächlicher wie in rechtlicher Hinsicht auseinander setzen können, so dass eine Mitzeichnung durch Bereich 30 entfällt.