



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00-224
Datum: 25.03.2013

2013/064
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	30.04.2013	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	02.05.2013	
Rat der Stadt	07.05.2013	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 224

Planbereich "Wartburgstraße/Mittelstandspark West"

- hier: a) Entscheidung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 3 BauGB
b) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
c) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat die vorgebrachten Stellungnahmen im Einzelnen geprüft und abgewogen.

Der Rat beschließt,

- a) die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlagen 3 und 4) angegeben ist.
b) die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan sowie die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben geändert werden.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Be-

schluss.

Der Rat beschließt ferner

- c) den Bebauungsplan Nr. 224 in seiner geänderten Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung in ihrer geänderten Fassung.

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

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224, Plangebiet "Wartburgstraße/Mittelstandspark West" liegt innerhalb der Stadtteile Rauxel-Nord, Bladenhorst und Habinghorst im Nordwesten von Castrop-Rauxel.

Der ca. 23 ha große Bereich liegt westlich der Wartburgstraße in Höhe der Siemensstraße und umfasst darüber hinaus das Gebiet des Mittelstandspark West. Der Bereich befindet sich ca. 2,5 km nordwestlich des Hauptzentrums Altstadt Castrop, unmittelbar angrenzend an den Nahversorgungsstandort Rauxel Nord und den Sonderstandort Siemensstraße. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Wartburgstraße im Osten, die Eisenbahnstrecke und die P+R Anlage im Süden, das Betriebsgelände der Rütgers-Werke im Westen sowie im Norden tlw. durch die Anliegerstraße zum Rütgers-Gelände mit dem bestehenden Erdwall sowie durch das Flurstück 142, Gemarkung Habinghorst, Flur 12.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans 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, Rauxel Nord und Lange Straße) 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.

Für einen Teil des Plangebiets 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 Bebauungsplans wird parallel betrieben, um damit den Anschein seiner Rechtsgeltung zu beseitigen.

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 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.

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 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 Einzelhandelsagglomerationen an solchen Standorten entgegenzuwirken.

Die Planung beinhaltet ein bereits vollständig erschlossenes zum Teil bebautes Gebiet und beschränkt sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf die Feinsteuerung der hier zulässigen Nutzungsarten. Die Notwendigkeit der Aufstellung dieses Bebauungsplans leitet sich aus den Grundzügen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes zur Sicherung und Entwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Castrop-Rauxel ab. Diese gebieten ein aktives Handeln im Interesse der städtebaulich verträglichen Entwicklung des Gebietes. Grundlegende Zielvorstellung ist es, den Bereich weiterhin im vorwiegenden Zulässigkeitsregime des § 34 BauGB zu belassen und somit eine sich in den städtebaulichen Kontext einfügende Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Einzig die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben soll aus den oben beschriebenen Gründen eingeschränkt werden. Aus diesem Grund wird ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt.

Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte daher eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden. Insofern ist es sowohl aus einzelhandelsbezogener Sicht als auch unter Berücksichtigung weiterer Fachplanungen (Gewerbeflächenentwicklung) konsequent, trotz der räumlichen Nähe zum Sonderstandort Siemensstraße und dem Nahversorgungszentrum Rauxel-Nord, Einzelhandelsnutzungen im Mittelstandspark West auszuschließen.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet angrenzend zu einer Störfallanlage (Steinkohlenteerraffinerie - Seveso II Betrieb) innerhalb des Achtungsabstandes, so dass auch ohne Detailuntersuchung im Sinne des Präventionsgebots Einzelhandelsnutzungen generell eingeschränkt werden, da diese typischerweise mit erheblichen Kundenströmen verbunden sind und damit ein erhöhtes Risiko bei Dennoch-Störfällen zu befürchten ist. Hinsichtlich dieses Risikos atypische Betriebe mit geringem Kundenverkehr sollen auf die ausnahmsweise Zulässigkeit in der vom Betriebskern weiter entfernten Teilfläche 1 beschränkt werden.

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB, mithin Regelungen zur Zulässigkeit einzelner ansonsten nach § 34 BauGB in diesem Gebiet zulässigen Nutzungen.

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, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie des Immissionsschutzes auch künftig nach den Einfügungsbestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Insgesamt wird der bestehende Zulässigkeitsrahmen nicht wesentlich geändert, so dass auch keine erheb-

lichen Auswirkungen auf umweltrelevante Belange zu erwarten sind. 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 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.

5. Bisheriges Verfahren

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB hat ebenso wie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 08.01.2013 bis 08.02.2013 stattgefunden.

6. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen betreffen insbesondere die Themen Leitungstrassen, Bergbau, Kampfmittel, Emissionen, Verkehr, Altlasten, Wertminderung und Störfallbetriebe. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 3 aufgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen (Anlage 4).

7. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

In der Begründung wurde in Kapitel 5.2.2 die Kennzeichnung der Altlasten um folgenden Hinweis ergänzt: "Eine Bodensanierung entsprechend einem vom Kreis Recklinghausen für verbindlich erklärten Sanierungsplan ist durchgeführt worden."

Die Planurkunde wurde um folgenden Hinweis ergänzt: "Dieser Bebauungsplan bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben nur im Rahmen seiner Festsetzungen (einfacher Bebauungsplan). Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben ihrer Art der Nutzung nach, soweit der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen trifft."

Weiter sind u. a. auch die Überprüfung auf Kampfmittel, die Einwirkungsrelevanz des umgegangenen Bergbaus, der Immissionsschutz, der Umgang mit evtl. Bodendenkmälern oder auch der Umgang mit Versorgungstrassen mit zugehörigen Schutzbereichen zu beachten."

Weiterhin waren in der Planzeichnung die Bezeichnungen für die Altstandorte und Altablagerungen nicht richtig dargestellt. Hier wurde eine redaktionelle Anpassung durchgeführt.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 4: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlage 5: Bebauungsplan in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung

Anlage 6: Begründung in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung

Die Anlagen können insgesamt bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung oder im Sitzungsdienst more! rubin eingesehen werden. Die Anlagen der Begründung können bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung angefordert oder eingesehen werden.

Mitzeichnung

Bereich 12	Bereich 30	Bereich 62
gez. Oldengott	*	gez. Kraemer

* Mitzeichnung abgelehnt, keine Anregungen vorgebracht