



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00-231
Datum: 07.08.2014

2014/227
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	02.09.2014	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 231
Planbereich: Westring / Herner Straße
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. 231 einschließlich Begründung zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 231, Planbereich: Westring / Herner Straße, 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. 231, Plangebiet "Westring / Herner Straße" liegt im Ortsteil Behringhausen, Flur 1, 2 und 3.

Der ca. 22,5 ha große Bereich liegt nordwestlich der Innenstadt von Castrop-Rauxel und erstreckt sich entlang beidseits des Westrings und nördlich der Herner Straße. Das Plangebiet wird in etwa begrenzt durch die Gärten der westlich der Schlenkestraße gelegenen Wohnbaugrundstücke im Osten, die Herner Straße im Süden, dem abzweigenden Stichweg "Herner Straße" im Westen sowie durch die Engellaustraße und das Gartencenter Augsburg im Norden.

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

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

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) 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 Zentren- und Einzelhandelskonzeptes.

Mit Bekanntmachung am 05.09.2005 erlangte der Bebauungsplan Nr. 163 scheinbar Rechtskraft. Im Rahmen eines Verwaltungsstreitverfahrens wurde der Bebauungsplan Nr. 163 im Urteil vom 23.08.2006 vom Verwaltungsgericht Gelsenkirchen als unwirksam angesehen. In seiner Sitzung am 02.11.2006 beschloss der Rat, für den Bebauungsplan Nr. 163 ein ergänzendes Verfahren durchzuführen, um die gerügten Mängel zu beheben. Das Verfahren wurde jedoch bislang nicht zum Abschluss gebracht und soll eingestellt werden.

Zum Schutz des Hauptzentrums Altstadt war es erforderlich, die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet am Westring zu verhindern. Hierzu sollte ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB aufgestellt werden. Der Betriebsausschuss 3 hat daher, aufgrund des am 08.02.2007 beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes, am 31.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 199 als Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gem. § 9 Abs. 2a BauGB beschlossen. Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat in seiner Sitzung am 06.09.2007 den Bebauungsplan Nr. 199 als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 04.01.2008. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat allerdings in einem anderen Verfahren u. a. rechtliche Zweifel an der Plausibilität der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche geäußert, und somit die Rechtmäßigkeit eines darauf aufbauenden Bebauungsplans angezweifelt. In der Zwischenzeit wurde darüber hinaus bekannt, dass der Bebauungsplan Nr. 199 aufgrund eines Veröffentlichungsmangels nicht in Kraft getreten ist. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 199 soll daher eingestellt werden. Ein förmliches Aufhebungsverfahren ist hierzu mangels Rechtskraft des Planes nicht erforderlich.

Eine konsequente räumliche Steuerung des Einzelhandels an dieser Stelle ist nach wie vor unabdingbar. Zum Schutz und zur Entwicklung insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs "Hauptzentrum Altstadt Castrop" ist es erforderlich, die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe entsprechend ihrer Zentrenrelevanz zu steuern. Aus diesem Anlass soll auf Grundlage der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2010 ein neuer Bebauungsplan Nr. 231 gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB als Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt werden. Dieses Planinstrument soll im Interesse eines effektiven Schutzes zentraler Versorgungsbereiche den Kommunen die Möglichkeit geben, einfache Bebauungspläne zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufzustellen.

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB von den Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine konsequente räumliche Steuerung des Einzelhandels an dieser Stelle ist unabdingbar. Zum Schutz und zur Entwicklung insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs "Hauptzentrum Altstadt Castrop" ist es erforderlich, die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe entsprechend ihrer Zentrenrelevanz zu steuern. Aus diesem Anlass soll der Bebauungsplan Nr. 231 gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB als Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt werden.

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat in seiner Sitzung am 23.09.2010 die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 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 u. a. sogenannte Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die zur Einschätzung städtebaulicher Handlungsbedarfe dienen. Für die Stadt Castrop-Rauxel werden Zielvorstellungen für die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur dargestellt, die als städtebauliches Entwicklungskonzept eine Selbstbindung der Stadt darstellen. 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.

Das Planungserfordernis des Bebauungsplanes Nr. 231 ergibt sich somit aus den Zielen des kommunalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes. Diesem soll Rechnung getragen werden, um die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs "Altstadt Castrop" zu gewährleisten. Dieser zentrale Versorgungsbereich entspricht der Zentralitätsstufe eines Hauptgeschäftszentrums, liegt im Stadtzentrum der gewachsenen, historischen Stadt Castrop-Rauxel und hat als Einkaufsstandort gesamtstädtische Bedeutung. Er soll erhalten und planungsrechtlich gestärkt werden. Ein Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, muss folgerichtig an den Stellen geprüft werden, an denen die Zentrenentwicklung beeinträchtigt werden könnte.

Laut Zentren- und Einzelhandelskonzept sollte eine gezielte Weiterentwicklung des Sonderstandortes "Westring" für den großflächigen Einzelhandel im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich angestrebt werden. Im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich soll nur eine Bestandssicherung der bestehenden Strukturen erfolgen. Damit wird dem Sonderstandort sowohl eine Entwicklungsperspektive aufgezeigt, als auch dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Rechnung getragen. Somit verbleibt für den Sonderstandort "Westring" die Standortfunktion für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere auch für großflächige Betriebe.

Erforderlich ist der Bebauungsplan, um das beschlossene Zentren- und Einzelhandelskonzept weiter umzusetzen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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. 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.

Auf Grund der städtebaulich nicht integrierten Lage des Plangebietes, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 231 die Steuerung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort betrieben werden, um langfristig eine positive Entwicklung insbesondere des Hauptzentrums der Castroper Altstadt zu erreichen. Ziel des Bebauungsplan ist es, Neuansiedlungen von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten in diesem Bereich auszuschließen, um dem oben angeführten Ziel des Erhalt und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs "Altstadt Castrop" Rechnung zu tragen. Weitere Erfordernisse sind nicht ersichtlich, so dass darüber hinaus gehende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen oder zu Verkehrsflächen nicht erforderlich sind.

Das Plangebiet ragt teilweise in den Entwicklungsraum des Sonderstandortes Westring. Der Bebauungsplan Nr. 231 wird aufgestellt, um Planungssicherheit im Hinblick auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Standort "Westring / Herner Straße" zu schaffen. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als eigenständiger Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Stadt von großer städtebaulicher Bedeutung. Nicht zuletzt aufgrund demographischer Entwicklungen bedarf es eines besonderen Augenmerks auf die Entwicklung verbrauchernaher Versorgung der Bevölkerung. Um das städtebauliche Zentrengefüge zu erhalten und zu entwickeln, ist es notwendig, die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen zu steuern.

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

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a BauGB für unbeplante Innenbereiche aufgestellt werden. Gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen 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.

Für Bebauungspläne, die lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthalten, kann das vereinfachte Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung finden. Die Planung darf jedoch keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereiten oder begründen,

die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem UVPG unterliegen; des weiteren dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen. Die Anwendungsvoraussetzungen werden durch die vorliegende Planung erfüllt; der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

5. Voraussichtliche Inhalte der Planung

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

6. 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. Durch die vorgesehenen Festsetzungen der Planung werden die Grundzüge der derzeitigen Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nicht berührt. 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 Einfügeb Bestimmungen 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 Planung wird dazu beitragen, die Zentrenstruktur in Castrop-Rauxel zu erhalten bzw. zu stärken und Einzelhandelsansiedlungen langfristig in die zentralen Versorgungsbereiche lenken.

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.

Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB sind nicht zu erwarten.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans keine kassenwirksamen Kosten. Es entstehen Kosten für bauleitplanerische Leistungen, die die erforderlichen Ausarbeitungen und Planfassungen sowie die Mitwirkung beim

Verfahren beinhalten. Der Verwaltungsaufwand wird entsprechend HOAI mit ca. 25.000 € abgeschätzt.

7. Weitere Vorgehensweise

Als nächster Verfahrensschritt ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vorgesehen, um der betroffenen Öffentlichkeit und den von der Planaufstellung ggf. berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die öffentliche Auslegung soll im Herbst 2014 erfolgen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 231 ist im ersten Quartal 2015 geplant.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. zur öffentlichen Auslegung

Anlage 3: Entwurf der Begründung i. d. F. zur öffentlichen Auslegung