



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00-231
Datum: 10.02.2014

2014/040
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	13.03.2014	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 231
Planbereich „Westring / Herner Straße“
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, den Bebauungsplan Nr. 231, Planbereich „Westring / Herner Straße“, als Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2 a BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

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

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 231 Westring / Herner Straße liegt im Stadtteil Behringhausen nordwestlich der Innenstadt von Castrop-Rauxel. Der ca. 22,5 ha große Bereich 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
- die Engellaustraße und das Gartencenter Augsburg im Norden.

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

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

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.

Stattdessen soll ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB 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, 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 nur Bestandssicherung der bestehenden Strukturen. 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 gesamtstädtischen 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 städtebaulichen 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 zuläs-

sig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere das Zentren- und Einzelhandelskonzept Castrop-Rauxel 2010 zu beachten.

Der Bebauungsplan Nr. 231 soll 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 dem Umweltbericht nach § 2 a, dem Monitoring nach § 4 c und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

5. Voraussichtliche Inhalte der Planung

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

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorgesehenen Festsetzungen der Planung werden die Grundzüge der derzeitigen Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nicht berührt. So soll weiterhin festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Ausgangspunkt ist jedoch das überarbeitete und fortgeschriebene Zentren- und Einzelhandelskonzept 2010 der Stadt Castrop-Rauxel. Die Planung wird dazu beitragen, die Zentrenstruktur in Castrop-Rauxel zu erhalten bzw. zu stärken und Einzelhandelsansiedlungen langfristig in die zentralen Versorgungsbereiche lenken.

Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB sollen durch die Ausgestaltung des Bebauungsplans vermieden werden, da keine Eingriffe in die ausgeübte Nutzung beabsichtigt sind. 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.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Mitzeichnung

Bereich 12
gez. Oldengott