



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung  
Az: 61-26-231  
Datum: 11.12.2014

**2014/406**  
**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

| Beratungsfolge                                 | Datum      | TOP-Nr. |
|------------------------------------------------|------------|---------|
| Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport) | 27.01.2015 |         |
| Rat der Stadt                                  | 05.02.2015 |         |

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 231  
Planbereich „Westring / Herner Straße“  
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 Beschluss.

Der Rat beschließt ferner

- c) den Bebauungsplan Nr. 231 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. 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 beidseits entlang 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 besonders 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. In der Zwischenzeit wurde darüber hinaus bekannt, dass der Bebauungsplan Nr. 163 aufgrund eines Veröffentlichungsmangels nicht in Kraft getreten ist. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 163 wurde daher eingestellt. Ein förmliches Aufhebungsverfahren ist mangels Rechtskraft des Planes nicht erforderlich.

Zum Schutz des Hauptzentrums Altstadt war es erforderlich, die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet am Westring zu verhindern. Der Betriebsausschuss 3 hat, auf Grundlage 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 wurde daher eingestellt. Ein förmliches Aufhebungsverfahren ist 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. Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB von den Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aus diesem Anlass soll auf Grundlage der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2010 der neue Bebauungsplan Nr. 231 gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB als Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beschlossen werden.

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 und eine Verbesserung der fußläufigen Nahversorgungssituation.

Das Planungserfordernis des Bebauungsplanes Nr. 231 ergibt sich somit u. a. 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.

### **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 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 Erhalts 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 Zentrengewebe 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. Inhalte und Auswirkungen 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 zulässiger 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. 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 Einfügungsbestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Erhebliche Auswirkungen auf umweltrelevante Belange sind nicht zu erwarten. Die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung zur Feststellung der Planungsauswir-

kungen 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.

## **6. 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 vom 29.09.2014 bis zum 31.10.2014 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum stattgefunden.

## **7. 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, bergbauliche Maßnahmen, absolute Verkaufsflächenbegrenzungen und Annexhandel. 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 ist eine Stellungnahme eingegangen (Anlage 4), die die hinreichende Bestimmtheit, den Hinweis zur Präklusion, die Voraussetzungen zum Verfahren, die absolute Verkaufsflächenbegrenzung, die Bestandssicherung und den Umgang mit den Eigentumsrechten betrifft.

## **8. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung**

Die Kennzeichnungen auf der Planurkunde wurde um die Angabe einer weiteren Altlastenfläche redaktionell ergänzt. Neu hinzugekommen ist die Fläche 4409/2114 - Tankstelle mit Werkstatt, Herner Straße 108 - 110. Diese Fläche wurde auch entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet. In der Begründung wurde das Kapitel 5.2.2 "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind" dementsprechend redaktionell angepasst. Das Grundstück Herner Straße 108-110 wurde neu mit aufgenommen. Ergänzend wurden einige Formulierungen optimiert.

## **9. Kosten**

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.

### **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.

### Mitzeichnung

| Bereich 12 | Bereich 62   |
|------------|--------------|
| gez. Lange | gez. Kraemer |