



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az:
Datum: 30.01.2015

2015/027
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	19.03.2015	13

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 224
Planbereich "Wartburgstraße/Mittelstandspark West"
hier: Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 224
Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, den Bebauungsplan Nr. 224, Planbereich "Wartburgstraße/Mittelstandspark West" zu ändern.

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 224, Planbereich "Wartburgstraße/Mittelstandspark West" einschließlich Begründung zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung 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 Änderung 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 das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 224 "Wartburgstraße/Mittelstandspark West". Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 224 hat die Aufgabe, etwaige Rechtsunsicherheiten des bestehenden Bebauungsplans zu beseitigen. Als Festsetzungsmöglichkeit sieht § 9 Abs. 2a BauGB lediglich vor, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig sind oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Regelung ist abschließend und greift zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 224 sieht dagegen auch ergänzende Regelungen vor, die darüber hinaus greifen. So werden mit den textlichen Festsetzungen TF 2 bis TF 4 zusätzliche Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten getroffen. Diese Festsetzungsinhalte können jedoch keine originären Bestandteile eines Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 2a BauGB sein. Im Sinne der Rechtssicherheit sollen daher durch die 1. Änderung des Bebauungsplans der Inhalt auf seinen maßgeblichen Kern, die Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels beschränkt werden.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans 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 der 1. Änderung des Bebauungsplans auf die Feinsteuerung der hier zulässigen Nutzungsarten. Die Notwendigkeit der Änderung dieses Bebauungsplans ergibt sich aus rechtlich angreifbaren, ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 224. Als Festsetzungsmöglichkeit sieht § 9 Abs. 2a BauGB lediglich vor, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig sind oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Regelung ist abschließend. 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 rechtssicher gestaltet werden. Die Festsetzungen werden auf die Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels beschränkt. Aus diesem Grund erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 224. Sie ersetzt den ursprünglichen Plan vollständig.

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan soll ausschließlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB treffen, mithin Regelungen zur Zulässigkeit einzelner ansonsten nach § 34 BauGB in diesem Gebiet zulässigen Nutzungen. Die 1. Änderung betrifft lediglich Überarbeitungen der textlichen Festsetzungen hinsichtlich möglicher bestehender Rechtsunsicherheiten.

Die textlichen Festsetzungen TF 2 bis TF4, die Regelungen zum nicht zentrenrelevanten Einzelhandel treffen, werden ersatzlos gestrichen. Die Gliederung in zwei Teilbereiche des Plangebietes wird aufgehoben und die Festsetzung TF 1 zur Steuerung der Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten findet weiterhin Anwendung. Die TF 6 entfällt, da sie entbehrlich ist und ihre Rechtsgrundlage strittig.

Da das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gerade zwischen Einzelhandel und Störfallbetriebe eine Regelung auch im Baugenehmigungsverfahren erlaubt (vgl. Urteil des BVerwG vom 20.12.2012, Az. 4C 11/11), kann dieser Randaspekt aus dem Bauleitplanverfahren abgeschichtet werden.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans 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 Einfügingsbestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Insgesamt wird der bestehende Zulässigkeitsrahmen nicht wesentlich geändert, so dass auch keine erheblichen Auswirkungen auf umweltrelevante Belange zu erwarten sind. 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.

5. Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Für Bebauungspläne, die lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB enthalten, kann das vereinfachte Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung finden. Diese 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 ist nicht anzuwenden.

6. Weitere Vorgehensweise

Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze
- Anlage 2: Bebauungsplanänderung i. d. F. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 3: Begründung i. d. F. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB