



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung  
Az: 61-26-242  
Datum: 30.09.2015

**2015/242**  
**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

| Beratungsfolge                                 | Datum      | TOP-Nr. |
|------------------------------------------------|------------|---------|
| Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport) | 19.11.2015 |         |

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 242  
Planbereich: „Marktplatz und südliche Innenstadt“  
Hier: Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung über den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans

### Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung  
☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

### Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 genehmigt die Dringlichkeitsentscheidung vom 13.10.2015, mit der die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 242, Planbereich „Marktplatz und südliche Innenstadt“ beschlossen wurde. Die Verwaltung wird beauftragt, für diese Fläche einen Planentwurf entsprechend der im Sachverhalt beschriebenen Ziele zu erarbeiten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 242 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. 242, Planbereich „Marktplatz und südliche Innenstadt“, umfasst einen Teil der Altstadt und liegt im Stadtteil Castrop. Das ca. 7 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Marktplatz und Fußgängerzone im Bereich der Münsterstraße und der Straße „Am Markt“,
- im Osten durch die Wittener Straße,
- im Süden durch die Viktoriastraße sowie
- im Westen durch Schillerstraße und Widumer Straße.

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

### **2. Planungserfordernis, Planungsziele und Planungsanlass**

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Altstadt Castrop, die das Hauptzentrum der Stadt Castrop-Rauxel darstellt. Die Altstadt hat somit eine zentrale Funktion innerhalb der Gesamtstadt. Als Hauptzentrum und wichtigster Einkaufsstandort mit mittelzentraler Versorgungsfunktion kommt ihr eine besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung zu. Die Altstadt lebt durch eine ausgewogene Mischung von Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben, aber auch Wohnnutzungen. Die bestehenden Nahversorgungsbetriebe stützen die Leitfunktion des Einzelhandels im Hauptzentrum. Entsprechend des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes, das der Rat der Stadt Castrop-Rauxel als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 23.10.2010 beschlossen hat, sollen das Hauptversorgungszentrum Altstadt Castrop sowie die anderen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet erhalten, gesichert und weiter entwickelt werden.

Ein zentrales städtebauliches Ziel ist daher die Stärkung der Altstadt als zentraler Versorgungsbereich, aber auch als qualitätvoller Wohnstandort durch bauliche, funktionale und gestalterische Maßnahmen.

Bisher wird die Versorgungsfunktion der Altstadt und ihre durch hohe Passantenfrequenz geförderte Aufenthaltsqualität durch die konsequente Steuerung des Einzelhandels und eine kompakte Siedlungsentwicklung gestärkt. Baulich wurden die öffentlichen Flächen mit Städtebauförderungsmitteln in der Fußgängerzone aufgewertet. Aktuell wird der Marktplatz erneuert und dabei insbesondere die Aufenthaltsqualität gesteigert.

Neben den Aufwertungsmaßnahmen sind auch Steuerungselemente wichtig, die mögliche Fehlentwicklungen unterbinden. So wurde begleitend zu den öffentlichen Investitionen eine Gestaltungssatzung beschlossen, die Art und Umfang von Werbeanlagen in der Innenstadt begrenzt, um insbesondere die Stadtgestaltung mit dem Fokus auf die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten besser wahrnehmbar zu machen.

Auch funktionale Missstände wie etwa die Konzentration bestimmter Nutzungen können zu einem Attraktivitäts- und Funktionsverlust der Altstadt beitragen. Das Vergnügungsstättenkonzept

(beschlossen am 09.12.2010) sieht für das Stadtgebiet eine Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten an städtebaulich verträglichen Standorten vor. Demnach sollen Vergnügungsstätten in den zentralen Versorgungsbereichen nur dann zugelassen werden, wenn keine städtebaulichen Konflikte ausgelöst werden, die eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche auslösen können. Für die Altstadt empfiehlt das Vergnügungsstättenkonzept, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Bereich der Fußgängerzone und dem Marktplatz generell auszuschließen, da dieser Bereich den Kern der Altstadt markiert und den Einzelhandelsstandort nachhaltig prägt. Gleichzeitig sollen an dieser Stelle auch die Ansiedlung qualitativ geringwertiger Nutzungen vermieden werden. Durch diese Steuerungsmaßnahmen wird bezweckt, die Qualität des Einkaufsstandortes Altstadt zu sichern.

Derzeit weist die Altstadt Castrop bereits eine deutliche Häufung von Vergnügungsstätten auf. Es ist zu befürchten, dass weitere Ansiedlungen von Vergnügungsstätten schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt mit sich bringen, da die räumliche Konzentration solcher Nutzungen tendenziell bodenrechtliche Spannungen sowie Trading-Down-Effekte begünstigt.

Auch andere Nutzungen können geeignet sein, ähnliche funktionale Störungen zu verursachen. Als Variante des Wettbüros (Vergnügungsstätte) hat sich die Wettannahmestelle entwickelt, die durch die Vermeidung von Aufenthaltsqualität nicht zu den Vergnügungsstätten gezählt wird. Als tatsächlich bestehender, durch die Rechtsprechung klar abgegrenzter Nutzungstypus stellt die Wettannahmestelle eine eigenständige Unterart der Nutzung dar. Aufgrund des kontinuierlichen Wettgeschäfts ist anzunehmen, dass sich die Zielgruppen erheblich mit den Zielgruppen von Wettbüros überschneiden, und auch ähnliche städtebauliche Effekte ausgelöst werden. Es ist zu klären, ob der Nutzerkreis ggf. im Umfeld verweilt und die Wettannahmestelle mehrfach nacheinander besucht. Damit könnten nachteilige Auswirkungen für die angrenzende Wohnnutzung verbunden sein, und auch Wechselwirkungen zu den örtlichen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten, Jugendzentrum) bestehen. Auch eine gegenseitige Verstärkung der negativen städtebaulichen Effekte von Spielhallen, Wettbüros, Wettannahmestellen und Gaststätten mit Geldspielgeräten ist aufzuklären und ggf. zu unterbinden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient darüber hinaus der städtebaulichen Ordnung der brachliegende Fläche im Bereich Widumer Straße/ Schillerstraße. Neben einem Kindergarten, dessen Bau derzeit vorbereitet wird, ist dort die Errichtung eines kirchlichen Gemeindezentrums im Eingangsbereich der Innenstadt durch städtebauliche Rahmenvorgaben in seinen baulichen Kontext einzufügen.

Ein weiterer aktueller Plananlass ergibt sich aus der geplanten Einrichtung eines Wettbüros bzw. einer Wettannahmestelle (Münsterstraße 2), die der städtebaulichen Ordnung und den oben erläuterten Zielen voraussichtlich widerspricht.

Auch ist die Übernahme einzelner Inhalte der Werbesatzung in die Bauleitplanung sinnvoll.

Da das Plangebiet im unbeplanten Innenbereich liegt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB wird an dieser Stelle als unzureichend beurteilt, um die erläuterten Ziele zu erreichen. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans auch unter dieser Zielsetzung erforderlich.

Da der Bebauungsplan darauf abzielt, die Funktionsfähigkeit des Versorgungszentrums in der Innenstadt zu stärken, dient er der konsequenten Umsetzung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes sowie des Vergnügungsstättenkonzeptes.

### **3. Allgemeine Inhalte der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 242 wird die Sicherung und Stärkung der Innenstadt bezweckt. Hierzu ist beabsichtigt, die bestehende Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen im Plangebiet zu erhalten, weiterzuentwickeln und den drohenden Trading-Down-Effekten entgegen zu wirken. Darunter wird die Entwertung der Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Nutzungen mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (z. B. Spielhallen, Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen den konkurrierenden Nutzungen führt aufgrund ihres unterschiedlichen wirtschaftlichen Potentials tendenziell zu einer Erhöhung der Boden- und Mietpreise am Standort, infolge derer die Branchen und Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft (z. B. traditioneller Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe) verdrängt werden. In gemischt genutzten Gebieten kann diese Entwicklung auch die Verdrängung vorhandener Wohnnutzungen nach sich ziehen. Mögliche Folgen sind vermehrte Leerstände, die Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes sowie der Aufenthaltsqualität (u. a. durch verklebte Schaufenster) sowie eine Absenkung der Lagequalität und ein Niveauverlust der Geschäftslage. Optische Zäsuren in Einkaufslagen können zu einer Unterbrechung der Kauflagen führen. Neben dem Imageverlust für den Nahbereich droht ein Funktionsverlust der Versorgungszentren, da gewerblich nutzbare Flächen zweckentfremdet und die Angebotsvielfalt vermindert werden.

Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan Mischgebiete festzusetzen und bestimmte Nutzungen (u. a. Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen) auszuschließen, die schädliche Auswirkungen auslösen oder verstärken können.

Weiterhin besteht die Absicht, Vorgaben hinsichtlich der überbaubaren Flächen sowie der Höhenentwicklung zu treffen.

### **4. Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 242 liegt im unbeplanten Innenbereich und ist bereits weit überwiegend dicht bebaut. Durch die Überplanung des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 wird sich der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern, da im überwiegenden Plangebiet beabsichtigt wird, nur bestimmte Nutzungsarten (oder Unterarten) im Plangebiet auszuschließen. Für einen kleineren, bisher brachliegenden Teilbereich ist eine städtebauliche Ordnung für eine ergänzende Bebauung vorgesehen. Da der Bebauungsplan auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet, und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten bestehen, sind die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt. Daher soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Im vereinfachten Verfahren besteht die Möglichkeit von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4

BauGB sowie auf das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a zu verzichten. Darüber hinaus findet das Monitoring nach § 4c keine Anwendung.

## **5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Durch Aufstellung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Zulässigkeit von Nutzungsarten – mit Ausnahme von Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen – nicht berührt. Die Planung wird dazu beitragen, das Hauptversorgungszentrum Altstadt Castrop in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. zu stärken, indem schädliche Nutzungen ausgeschlossen werden. Hierdurch wird auch gewährleistet, dass Flächen und Leerstände langfristig den innenstadtverträglichen Nutzungen vorbehalten sind. Einer Verstärkung der Trading-Down-Tendenzen wird hierdurch vorgebeugt.

Da der Bebauungsplan keine Eingriffe in die ausgeübten und genehmigten Nutzungen begründet, sind Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB nicht zu erwarten.

Der bestehende Zulässigkeitsrahmen wird nicht wesentlich geändert, so dass voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf umweltrelevante Belange zu erwarten sind.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans kaum kas-senwirksamen Kosten. Es entsteht Aufwand für bauleitplanerische Leistungen, die die erforderlichen Ausarbeitungen und Planfassungen sowie die Mitwirkung beim Verfahren beinhalten.

## **6. Weitere Vorgehensweise**

Als nächste Verfahrensschritte sind die Erarbeitung eines Planentwurfs, und anschließend die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgesehen. Hier erhalten die Öffentlichkeit und die von der Planaufstellung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, den Planentwurf sowie seine Begründung einzusehen und eine Stellungnahme abzugeben.

Die Beschlussfassung über den Bebauungsplanentwurf sowie die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird voraussichtlich in 2016 erfolgen.

## **7. Dringlichkeitsentscheidung**

Nach der Zuständigkeitsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Castrop-Rauxel entscheidet der Betriebsausschuss 3 über die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Ein erster Antrag auf Nutzungsänderung eines Ladenlokals in eine Wettannahmestelle (Münsterstraße 2) wurde am 21.09.2015 gestellt. Aktuell ist ein Antrag vom 09.10.2015 zu prüfen. Bauanträge sind zügig und stringent zu bearbeiten, wenn keine entgegenstehende Rechtsgrundlage besteht. Zur Sicherung der oben beschriebenen Planungsziele ist die Zurückstellung des Antrags gemäß § 15 BauGB erforderlich. Hiermit wird die Bearbeitung vorläufig unterbrochen. Voraussetzung für die Zurückstellung ist dieser Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Aufgrund des Ausfalls der am 22.10.2015 vorgesehenen Sitzung des Betriebsausschusses 3 haben Bürgermeister Beisenherz und Ratsmitglied Dr. Lind auf dem Wege Dringlichkeitsentscheidung vom 13.10.2015 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW

gefasst. Gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW ist die Dringlichkeitsentscheidung dem Betriebsausschuss 3 zur Genehmigung vorzulegen.

### **Anlagen**

Anlage 1: Übersichtsskizze Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 242