



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-226
Datum: 09.02.2017

2017/012
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	02.03.2017	6
Ausschuss für Wirtschaftsentwicklung	28.02.2017	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 226 Teil a
Planbereich: „Castrop-Park Siemensstraße“
Bebauungsplan Nr. 226 Teil b1
Planbereich: „Castrop-Park Siemensstraße“

hier: Aktueller Sachstand

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den aktuellen Sachstand zu den beiden Bauleitplanverfahren zur Kenntnis.

Der Betriebsausschuss 3 beauftragt die Verwaltung, die Bebauungspläne zu überarbeiten und die Verfahren fortzuführen.

Die räumlichen Geltungsbereiche der beiden Pläne sind in den zum Beschluss gehörenden Anlagen 1 und 2 dargestellt.

K r a v a n j a
Bürgermeister

E c k h a r d t
Beigeordneter

Bisherige Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 226

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung am 13.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans 226 beschlossen. Im Verlauf des Planverfahrens wurde das Plangebiet zunächst in zwei, später in drei Teilabschnitte gegliedert, um die Verfahren entsprechend der unterschiedlichen Dringlichkeit zügig zum Abschluss zu bringen.

Bebauungsplan Nr. 226 Teil a:

Der Teilbereich a des Bebauungsplans Nr. 226 umfasst den südwestlichen Teil des Sonderstandorts Siemensstraße. Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Anlage 1 dargestellt.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.10.2015 den Bebauungsplan Nr. 226 „Castrop-Park Siemensstraße“ Teil a als Satzung beschlossen.

Das Planungserfordernis bestand damals vor allem durch die leer stehende Immobilie eines ehemaligen Gartenmarktes, deren Nachnutzung durch die engen planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 erschwert wurde. Durch die Erweiterung der planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten sollte die Reaktivierung des Grundstücks unterstützt werden.

Des Weiteren bestand ein Planerfordernis aufgrund eines Bauantrags auf Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters. Diese Erweiterung entsprach nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Castrop-Rauxel, wie sie im Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt dargestellt sind.

Aufgrund möglicherweise durchgreifender Verfahrensfehler (späte Änderung der Berechnung der Umweltauswirkungen) wurde ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern (§ 214 Abs. 4 BauGB) begonnen. Nach der wiederholten Offenlage vom 25.12.2016 bis 25.01.2017 war vorgesehen, den Bebauungsplan dem Rat der Stadt Castrop-Rauxel am 09.03.2017 zum erneuten Satzungsbeschluss vorzulegen.

Bebauungsplan Nr. 226 Teil b1:

Der Teilbereich b1 des Bebauungsplans Nr. 226 umfasst den südöstlichen Teil des Sonderstandorts Siemensstraße. Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Anlage 2 dargestellt.

Der Teilbereich des Geltungsbereichs ist stark von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geprägt. Das Planungserfordernis besteht hier vor allem in dem erhöhten Sicherheitsbedarf des Standorts, da dort eine Neuansiedlung von zentrenrelevanten Betrieben ein großes Potenzial zur Schädigung zentraler Versorgungsbe-
reiche hätte.

Es war vorgesehen, den Bebauungsplan Nr. 226 Teil b1 ebenfalls dem Rat der Stadt Castrop-Rauxel am 09.03.2017 zum Satzungsbeschluss vorzulegen.

Bebauungsplan Nr. 226 Teil b2:

Der Teilbereich b2 liegt nördlich der Siemensstraße. Er ist bereits stark durch zentrenrelevanten Einzelhandel geprägt. Dieser Teilplan soll künftig als dritter Schritt ausgearbeitet werden.

Gerichtsverhandlung Oberverwaltungsgericht Münster am 25.01.2017

Die Stadt Castrop-Rauxel und die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG streiten über die Rechtmäßigkeit der Ablehnung der beantragten Baugenehmigung zur Erweiterung der Verkaufsfläche eines Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes von zirka 750 m² auf 1050 m² auf dem Grundstück Siemensstraße 13.

Der Bauantrag wurde schon 2012 aus planungsrechtliche Gründen zurückgestellt, und anschließend 2013 aus zwei wesentlichen Gründen abgelehnt: Verstöße gegen Brandschutzvorschriften und den Verstoß gegen die Veränderungssperre für den Bebauungsplan 226.

Gegen den städtischen Ablehnungsbescheid vom 23. Juni 2013 erhob die Lidl Dienstleistung GmbH & Co.KG Klage vor dem Verwaltungsgericht Gelsenkirchen.

Mit Urteil vom 28. Oktober 2014 wies das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen die Klage ab. Zur Begründung heißt es dazu im Wesentlichen, der städtische Ablehnungsbescheid sei rechtmäßig erfolgt. Der Lidl Dienstleistung GmbH & Co.KG stehe kein Anspruch auf die begehrte Baugenehmigung zu. Denn der Erteilung stehe planungsrechtlich die am 22. Februar 2013 bekanntgemachte Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 226, Planbereich: „Castrop-Park Siemensstraße“ entgegen. Der im beschleunigten Verfahren in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 226 sei offensichtlich rechtmäßig. Einer Erteilung stünden auch bauordnungsrechtliche Vorschriften des vorbeugenden Brandschutzes entgegen.

Mit der vor dem Oberverwaltungsgericht des Landes Nordrhein-Westfalen mit Beschluss vom 28. Januar 2015 zugelassenen Berufung wegen der Änderung der Rechtslage durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 226 Teil a, Planbereich: „Castrop-Park Siemensstraße“ verfolgt die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG ihr Rechtsschutzziel auf Erteilung einer Baugenehmigung, hilfsweise auf Erteilung eines bauplanungsrechtlichen Vorbescheides weiter.

In dem Berufungsverfahren fand am 25. Januar 2017 eine mündliche Verhandlung vor dem Oberverwaltungsgericht in Münster statt. Daran anschließend sollte ferner eine mündliche Verhandlung im Normenkontrollverfahren stattfinden. Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co.KG hatte zusätzlich einen Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 226 Teil a, Planbereich: „Castrop-Park Siemensstraße“ gestellt.

Im Berufungsverfahren kam der 10. Senat in der mündlichen Verhandlung zum Ergebnis, dass kein Anspruch auf die Baugenehmigung bestehe, da gegen Brandschutzvorschriften verstoßen werde.

Allerdings sei der Bebauungsplan 226 Teil a unwirksam. Fehlerhaft sei, dass das Lärmschutzgutachten das Plangebiet 226 insgesamt untersucht und bewertet. Als Festsetzung werden daraus sechs Teilflächen mit etwas unterschiedlichen Rechten zur Verursachung von Lärm gebildet. Durch die Aufteilung in die Teilbebauungspläne a, b1 und b2 wurde diese Berechnung nicht insgesamt rechtsverbindlich, sondern nur teilweise.

Es ist zwar fachlich nachvollziehbar, dass auch bei Einzelgutachten das gleiche Ergebnis herauskäme, doch sei das eben nicht nachgewiesen.

Weil der Lärmschutz als eine wesentliche Grundlage des Bebauungsplans bewertet wird, wird der ganze Plan für unwirksam erklärt. Das Gericht hat keinen Nachweis, dass der Rat die Einzelhandelssteuerung alleine auch für sinnvoll gehalten hätte.

Auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1 sei an dieser Stelle unwirksam. Insofern beurteile das Gericht die Zulässigkeit des begehrten Bauvorhabens der Lidl Dienstleistung GmbH & Co.KG nach § 34 BauGB. Der Senat vertrat die Auffassung, dass sich die Erweiterung des Lebensmittelmarktes nach Art der Nutzung in die Eigenart der näheren

Umgebung einfüge. Der Hilfsantrag auf Erteilung eines bauplanungsrechtlichen Vorbescheids über die Art der Nutzung werde daher positiv beurteilt.

Nach Unterbrechung der mündlichen Verhandlungen fanden außergerichtliche Gespräche zwischen den Beteiligten statt, in denen eine Einigung der Juristen erzielt wurde.

Anschließend wurden vor Gericht vom Vertreter der Stadt zwei mündliche Bauvorbescheide erteilt: Zum einen über die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters. Zusätzlich für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit 1.286 m² Verkaufsfläche einschließlich der Überschreitung der geplanten Baugrenzen (siehe Anlage 3).

Im Anschluss hat die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG ihre Berufung und ihren Normenkontrollantrag vor dem Oberverwaltungsgericht zurückgenommen. Ferner nahm die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG auch ihre Klage auf Vorbescheid für eine weitere Erweiterung vor Verwaltungsgericht Gelsenkirchen zurück.

Durch die Rücknahme der Klagen sind keine Urteile gefällt worden, sondern die Verfahren wurden eingestellt.

Schlussfolgerung

Hinsichtlich der erteilten Vorbescheide ist nun abzuwarten, welche Bauanträge gestellt werden. Diese sind dann zu prüfen und unter Berücksichtigung der Vorbescheide zu entscheiden.

Die Stadt ist daran gebunden, Bebauungspläne einzuhalten. Sie darf sich nicht darüber hinwegsetzen, auch wenn sie weiß, dass das zuständige Gericht den Plan für fehlerhaft hält. Nur das OVG kann den Plan für die Allgemeinheit für unwirksam erklären. Deswegen muss der Plan 226 Teil a zunächst weiter angewendet werden. Stattdessen muss die Stadt mit den gesetzlichen Verfahren die Planung entweder aufheben oder heilen.

Da es kein Urteil gibt, ist nicht ganz klar, welche Fehler das Gericht vielleicht noch festgestellt hat. Dadurch kann selbst nach einer Heilung wieder ein neuer Fehler gefunden werden.

Positiv ist allerdings, dass das Baugesetzbuch erlaubt, den Fehler rückwirkend zu heilen. Der Plan gilt dann rechtlich so als hätte er nie Fehler gehabt.

Städtebaulich ist eine Steuerung des Einzelhandels am Sonderstandort Siemensstraße im Sinne des Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Stadt weiterhin notwendig. Auch vor dem Hintergrund der bevorstehenden Nachnutzung der ehemaligen Gartencenter-Immobilie sind rechtskräftige und gerichtsfeste Bebauungspläne für den Sonderstandort Siemensstraße von hoher Bedeutung.

Die Bebauungspläne sollen daher überarbeitet und baldmöglichst zur Rechtskraft gebracht werden.

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich B-Plan Nr. 226 Teil a

Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich B-Plan Nr. 226 Teil b1

Anlage 3: Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Münster

