



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26/242
Datum: 18.10.2018

2018/225
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	20.11.2018	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	22.11.2018	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 242

Planbereich „Südliche Altstadt“

hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3

1. beschließt die Bezeichnung des Bebauungsplans Nr. 242 von „Marktplatz und südliche Innenstadt“ in „Südliche Altstadt“ zu ändern.
2. bewertet den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung positiv.
3. beauftragt die Verwaltung, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 242, Planbereich „Südliche Altstadt“ mit Begründung auszuarbeiten und 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

Im Vergleich zum Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Name des Bebauungsplans von „Marktplatz und südliche Innenstadt“ in „Südliche Altstadt“ verändert.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 242, Planbereich „Südliche Altstadt“, 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. Planungsanlass und –erfordernis, sowie allgemeine Ziele und Zwecke

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 2016, als städtebauliches Entwicklungskonzept, sollen das Hauptversorgungszentrum Altstadt Castrop sowie die anderen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet erhalten, gesichert und weiterentwickelt 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 zu erhalten und aufzuwerten.

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 wurde 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 steuert, 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 einige 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. Damit könnten nachteilige Auswirkungen für die angrenzende Wohnnutzung verbunden sein, und auch Wechselwirkungen zu den örtlichen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Jugendzentrum) bestehen. Auch eine gegenseitige Verstärkung der negativen städtebaulichen Effekte von Spielhallen, Wettbüros, Wettannahmestellen und Gaststätten mit Geldspielgeräten soll vermieden werden. Hier ist bereits die Befürchtung einer städtebaulichen Fehlentwicklung frühzeitig steuernd zu beheben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient darüber hinaus der städtebaulichen Ordnung der brachliegenden Fläche im Bereich Widumer Straße/ Schillerstraße. Neben der bereits errichteten Kita ist die Errichtung eines kirchlichen Gemeindezentrums (Bildungscampus) im Eingangsbereich der Innenstadt vorgesehen.

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

Da das Plangebiet im unbeplanten Innenbereich liegt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben bisher nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB wird an dieser Stelle als zu allgemein beurteilt, um die erläuterten Ziele zu erreichen und ist zudem für die geplante Ansiedlung des Bildungscampus nicht ausreichend. Auch ist die vorgesehene Nutzungsart MU nur durch planerische Festsetzung möglich. 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. Inhalte der Planung

Das Plangebiet soll in seiner städtebaulichen Struktur gestärkt und zukunftsfähig aufgestellt werden. Dazu wird die bestehende Straßenrandbebauung betont und in Lücke ergänzt. Als städtebaulich dominanter Rahmen des öffentlichen Raums ist teilweise eine Mindestgeschossigkeit festgesetzt, die eine einheitliche städtebauliche Kante sichert. Flächen sind als Blockinnenbereich nur in geringer Höhe nutzbar, um eine angemessene Belichtung der Obergeschosse zu sichern. Speziell an der Ecke Widumer Straße/Schillerstraße ist eine Betonung des Eingangs in die Altstadt durch ein mind. dreigeschossiges Gebäude vorgeschrieben und auch mit dem Flächeneigentümer abgestimmt.

Die Bildungseinrichtungen weisen aufgrund ihrer besonderen Nutzungsansprüche im Bestand eine abweichende Struktur auf, die sowohl eine Öffnung des Straßenraums zu Plätzen als auch tieferer Baukörper beinhaltet. Diese wird aufgegriffen und in ihren Grundzügen beibehalten.

Die Planung sieht in erster Linie die Erhaltung und Stärkung der städtebaulich-funktionalen Strukturen im Plangebiet vor, welche durch den neu zu errichtenden Bildungscampus ergänzt werden sollen. Auf Grund des überwiegend aus Blockrandbebauung bestehenden Gebäudebestandes und der horizontalen und vertikalen ungleichmäßigen Nutzungsmischung sowie des z.T. hohen Anteils an Wohnungen werden alle Baugebiete als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen.

Eine klarstellende Akzentuierung bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Sinne des Zieles, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu stärken sowie Trading-Down-Effekten entgegenzuwirken durch den teilweisen Ausschluss der in Urbanen Gebieten gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorie Vergnügungsstätten und dem kompletten Ausschluss von Tankstellen.

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 BauGB 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.

Das vereinfachte Verfahren besitzt eine Reihe Verfahrenserleichterungen, wie 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. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wird in diesem Verfahren jedoch nicht verzichtet.

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.

Für das Verfahren entstehen Personalkosten sowie Kosten für das externe Planungsbüro, das mit der Erstellung der Bebauungsplanunterlagen beauftragt ist. Zudem entstehen Kosten für das Artenschutz- und Schallgutachten. Der Aufwand wird aus dem allgemeinen Haushalt getragen. Des Weiteren erfolgt eine Betrachtung der Verkehrsbelastung, die für die gesamte Altstadt durchgeführt wird.

Die erforderliche Bodenuntersuchung im Bereich des Bildungscampus werden durch den Bauherrn im Rahmen der Baugrunduntersuchung übernommen. Das parallel zu führende Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird durch die Stadt geführt. Hier entstehen ebenfalls Personalkosten.

6. Weitere Vorgehensweise

In der Zeit vom 01. bis 19.10.2018 fand bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Im Anschluss an den Offenlagebeschluss werden der Entwurf des Bebauungsplans mitsamt seiner Begründung sowie den verwendeten Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat zu jedermanns Einsicht ausgelegt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die eingehenden Stellungnahmen werden geprüft und ausgewertet. Sollten sich daraus keine wesentlichen Änderungen an Bebauungsplanentwurf und Begründung ergeben, kann in einem nächsten Schritt der Bebauungsplan nach § 10 BauGB durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen werden.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze
- Anlage 2: Bebauungsplan 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
- Anlage 4: Gutachten Artenschutz
- Anlage 5: Bericht Rückbaumaßnahme Tankstelle – 03.12.1999
- Anlage 6: Rückbaumaßnahme Tankstelle – Ergänzungsschreiben 13.01.2000

Die Anlagen der Begründung können bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung angefordert oder eingesehen werden