



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26/226a
Datum: 29.10.2018

2018/236
öffentlich

Sitzungsvorlage

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 226 Teil a
Planbereich „Castrop-Park Siemensstraße“
hier: Fortsetzung des ergänzenden Verfahrens zur Behebung von Fehlern
(§ 214 Abs. 4 BauGB)
Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 226 Teil a, Planbereich „Castrop-Park Siemensstraße“ einschließlich Begründung und Umweltbericht zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht, Fachgutachten und vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 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.

2. Planungsanlass und -erfordernis, Verfahrensstand

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung am 13.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 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.

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 des Bauantrags auf Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters. Diese Erweiterung entsprach nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Castrop-Rauxel, wie sie im Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt aus dem Jahr 2010 dargestellt waren und im Rahmen der Fortschreibung aus dem Jahr 2016 bestätigt wurden.

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) ist im Rahmen einer mündlichen Verhandlung eines Berufungsverfahrens am 25.01.2017 und vor dem Hintergrund eines parallel laufenden Antrags auf Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans zu dem Ergebnis gekommen, dass der Bebauungsplan Nr. 226 Teil a aufgrund materieller Fehler unwirksam sei. Fehlerhaft sei nach Aussage des OVG, dass das Lärmschutzgutachten das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 226 insgesamt untersuche und bewerte. Durch die Aufteilung in die Teilbebauungspläne a, b1 und b2 wurde diese Berechnung nur teilweise und nicht insgesamt rechtsverbindlich. Zwar sei nachvollziehbar, dass Einzelgutachten zum gleichen Ergebnis führen, doch sei dies nicht nachgewiesen. Da der Lärmschutz als wesentliche Grundlage des Bebauungsplans zu werten ist, sei dadurch aus Sicht des OVG der gesamte Plan unwirksam. Durch die Rücknahme der Klagen sind die Verfahren eingestellt worden und es ist kein rechtskräftiges Urteil bzgl. der Unwirksamkeit des Bebauungsplans ergangen.

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Sport der Stadt Castrop-Rauxel hat in seiner Sitzung am 02.03.2017 den aktuellen Sachstand zur Kenntnis genommen und beschlossen, dass der Bebauungsplan überarbeitet und das Verfahren fortgeführt wird, um einen rechtskräftigen und gerichtsfesten Bebauungsplan herbeizuführen.

Eine Satzung kann durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern (§ 214 Abs. 4 BauGB) geheilt werden. Ein solches Verfahren wurde hier aufgenommen. In diesem Zug findet die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zur überarbeiteten Plankonzeption nach § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans, den Einzelhandel am Sonderstandort Siemensstraße gem. den Zielvorstellungen der im Jahr 2016 beschlossenen Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt zu steuern und die planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten zur Reaktivierung der derzeit ungenutzten Flächen zu erweitern, haben weiterhin Bestand.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Sonderstandort Castrop-Park Siemensstraße liegt in städtebaulich nicht integrierter Lage. Er ist bereits vollständig erschlossen und bebaut. Er wird geprägt von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Aufgrund der Größe der am Standort vorhandenen Verkaufsflächen ist er von hoher Bedeutung für die Einzelhandelsstruktur der Stadt Castrop-Rauxel und hat Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche (z.B. Altstadt, Lange Straße).

Im Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Castrop-Rauxel ist der Castrop-Park als Standort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Das steht auch in Übereinstimmung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt. Damit die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche nicht weiter beeinträchtigt wird, sollen am Standort Siemensstraße die Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht weiter erhöht und mittel- bis langfristig sogar reduziert werden.

Der Castrop-Park soll entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts zu einem Standort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe entwickelt werden. Darüber hinaus soll die Nutzungsmöglichkeit auch auf Gewerbebetriebe aller Art erweitert werden, deren Emissionen für die Umgebungsnutzungen verträglich sind.

4. Inhalte der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets (SO) nach § 11 BauNVO für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sowie sonstige Gewerbebetriebe vorgesehen. Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben kann der Verkauf von nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten auf maximal 10% der Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

Darüber hinaus werden im Plangebiet die städtebaulich an dieser Stelle nicht wünschenswerten Nutzungen Bordelle und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan steuert über die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen die Anordnung der Gebäude, ohne dabei die Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücke zu sehr einzuschränken. Des Weiteren wird eine maximal mögliche Gebäudehöhe festgesetzt, um ein städtebaulich einheitliches Bild des Sonderstandorts zu gewährleisten.

Außerdem setzt der Bebauungsplan die öffentlichen Verkehrsflächen fest, trifft Aussagen zu erhaltenswerten Bäumen, zur Bepflanzung einzelner Grundstücksbereiche sowie zu Leitungsrechten.

5. Wesentliche Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden dahingehend geändert, dass die Planung an das überarbeitete Immissionsschutzgutachten sowie die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Stadt Castrop-Rauxel aus dem Jahr 2016 angepasst wurde. Die Grundsätze der Planung haben sich nicht geändert.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben sowie Gewerbebetrieben geschaffen.

Die bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Bestandsschutz beschränkt.

Weiterhin wird die Fläche durch die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen städtebaulich neu strukturiert.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden im Rahmen des Umweltberichts untersucht und dargestellt. Der Artenschutz wurde gutachterlich untersucht und ist in entsprechenden Hinweisen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die durch die Umsetzung der Planung entstehenden Lärmemissionen wurden ebenfalls im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Es wurden Emissionskontingente für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans entwickelt. Durch die Kontingentierung ist die Verträglichkeit der Betriebe für die das Plangebiet umgebenden Nutzungen sichergestellt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans steigen außerdem die Möglichkeiten einer Reaktivierung der Fläche der leerstehenden Gartenmarktimmobilie.

7. Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den Offenlagebeschluss werden der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht, Fachgutachten und vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Bebauungsplanentwurf

Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht

Anlage 4: Artenschutzgutachten

Anlage 5: Immissionsschutzgutachten

Hinweis: Die Anlagen Nr. 4 und 5 werden nicht ausgedruckt, können jedoch über das Ratsinformationssystem eingesehen werden.