



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung  
Az: 61.26.255  
Datum: 21.01.2019

**2019/012**  
**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

| Beratungsfolge                                 | Datum      | TOP-Nr. |
|------------------------------------------------|------------|---------|
| Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport) | 14.02.2019 | 5       |

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 255  
Planbereich "Kleine Lönstraße"  
hier:  
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes  
Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB

### Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung  
☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt

### Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3

1. beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 Planbereich "Kleine Lönstraße".
2. bewertet den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 255, Planbereich "Kleine Lönstraße", einschließlich Begründung positiv.
3. beauftragt die Verwaltung, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 255, Planbereich "Kleine Lönstraße", mit Begründung weiter 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**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Castrop, Flur 8. Das Gebiet wird begrenzt

- im Osten durch die Trasse der Emschertalbahn und den Altstadttring,
- im Süden durch die Herner Straße
- im Westen durch die Dammstraße sowie
- im Norden vom Gelände der Johannes-Rau-Schule.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

### **2. Planungsanlass und Erfordernis**

Am 23.09.2010 hat der Rat der Stadt Castrop-Rauxel das Zentren- und Einzelhandelskonzept als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Dieses ist vor dem Hintergrund der Entwicklungen im Einzelhandelssektor der Stadt aber auch veränderter übergeordneter und rechtlicher Rahmenbedingungen im Jahre 2016 fortgeschrieben worden (Ratsbeschluss vom 24.11.2016).

Entsprechend des Einzelhandelskonzeptes sollen die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet durch eine Steuerung des Einzelhandels erhalten, gesichert und weiterentwickelt sowie eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert bzw. verbessert werden.

Der Planbereich gehört nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen in Castrop-Rauxel. Gleichwohl besteht durch fortgesetztes Vermarktungsinteresse eines Eigentümers An siedlungsdruck für Einzelhandel auf der Fläche. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 ist beabsichtigt, Ziele des Einzelhandelskonzeptes durch Steuerung der Einzelhandelsverkaufsflächen in diesem Teil des Stadtgebietes umzusetzen. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffenen Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet konsequent fortzusetzen.

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hatte zu diesem Zweck bereits am 04.07.2013 den Bebauungsplan Nr. 225, Planbereich "Kleine Lönsstraße", als Satzung beschlossen. Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) hat den Bebauungsplan Nr. 225 durch sein Urteil vom 12.04.2016 aufgrund formeller und materieller Fehler für unwirksam erklärt. Daraufhin wurden die vom Gericht festgestellten Mängel des Bebauungsplanes 2016 in einem ergänzenden Verfahren behoben. Auch gegen dieses Verfahren wurde eine Normenkontrolle angestrengt.

Gleichzeitig mit dem Verfahren zur Behebung der Fehler des Bebauungsplanes Nr. 225 hat der Rat sich auf die Entwicklung eines städtebaulich tragfähigen Konzeptes zur Bebauung des Plangebietes mit einer Mischung aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen verständigt und hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249 "Kleine Lönsstraße" beschlossen.

Der im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer beabsichtigten Erarbeitung des zukunftsfähigen Konzeptes ist dabei der gebotene zeitliche Rahmen einzuräumen. Bisher stand hier die Suche nach einem Projektentwickler im Vordergrund, der im Interesse des Eigentümers umsetzbare Konzepte erstellt und mit der Verwaltung im Konsens fortentwickelt. Die Aufstellungsphase ist noch nicht abgeschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 soll zeitnah Rechtssicherheit für die Steuerung des Einzelhandels herstellen, um die Entwicklungsoptionen zu bewahren. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 225 "Kleine Lönnsstraße" erscheint dafür nur begrenzt geeignet, da der Ausgang des laufenden Rechtsstreites nicht vorhersehbar ist.

### **3. Inhalte und Auswirkungen der Planung**

Die Planung betrifft ein bereits erschlossenes, zum Teil bebautes Gebiet und beschränkt sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf die Feinsteuerung der hier zulässigen Nutzungsarten. 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 mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment soll ausgeschlossen werden. Der genaue Wortlaut der Regelungen und die ausführliche Begründung können den anliegenden Entwürfen entnommen werden.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber denkbaren, vor Planaufstellung möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Verwertungsmöglichkeiten für die Baugrundstücke beschränkt. Die Beschränkungen sind jedoch städtebaulich erforderlich, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes in Hinsicht auf eine Sicherung und nachhaltige Entwicklung der Versorgungsstrukturen umzusetzen.

### **4. Verfahren**

Für Bebauungspläne, die lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthalten, kann das vereinfachte Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung finden. Die Planung darf jedoch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegen; des Weiteren dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen. Da durch die Festsetzungen keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet wird, sondern zulässige Nutzungen geregelt bzw. beschränkt werden, sind diese Anwendungsvoraussetzungen durch die vorliegende Planung erfüllt; der Bebauungsplan soll daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und es kann auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Von den Vereinfachungen soll Gebrauch gemacht werden, da die beschriebene Historie der Planung bereits ausgiebig Gelegenheit gegeben hat, die Planungsabsichten zur Diskussion zu stellen. Das Aufstellungsverfahren sieht zudem nach wie vor eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Träger öffentlicher Belange vor.

### **5. Weitere Vorgehensweise**

Nach Beschluss der Offenlage und Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die eingehenden Stellungnahmen werden geprüft, ausgewertet und in die Abwägung eingestellt.

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: Geltungsbereich

Anlage 2: Bebauungsplanentwurf, gesamt

Anlage 3: Bebauungsplanentwurf, DIN A4-Seiten

Anlage 4: Entwurf der Begründung