



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61.26.255
Datum: 28.03.2019

2019/098
öffentlich

Tischvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	28.03.2019	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 255
Planbereich "Kleine Lönnsstraße"
hier:

- a) Kenntnisnahme zum durchgeführten Verfahren
- b) Empfehlung an den Rat, den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 der Stadt Castrop-Rauxel nimmt das von der Verwaltung erläuterte Verfahren und den aktuellen Sachstand zur Kenntnis und verzichtet auf die Beratung vor der Beschlussfassung des Rats über den Bebauungsplan.

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 255, Plangebiet "Kleine Lönsstraße", liegt im Ortsteil Castrop, Flur 8. Der ca. 2,3 ha große Bereich liegt nördlich der Herner Straße unmittelbar angrenzend an den Altstadtring. Der Bereich befindet sich nordwestlich des Hauptzentrums Altstadt Castrop.

Das Plangebiet wird begrenzt

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

Die Plangebietsabgrenzung kann der Anlage 1, der genaue Geltungsbereich kann der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans (Anlage 2) entnommen werden.

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 durch Ratsbeschluss vom 24.11.2016 fortgeschrieben worden.

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 aufgrund des Vermarktungsinteresses eines Eigentümers Ansiedlungsdruck 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. Der Bebauungsplan wurde gem. § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung des Einzelhandels aufgestellt. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, ergeben sich darüber hinaus gehend Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 34 BauGB.

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. Das Verfahren soll als Vollverfahren geführt werden, um zukünftig einen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB zu erhalten, der alle Zulässigkeitsvoraussetzungen regelt.

Der im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer beabsichtigten Erarbeitung des zukunftsfähigen Konzeptes ist dabei der gebotene zeitliche Rahmen einzuräumen. Bislang 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. Auch hierbei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB. Er soll den bestehenden Bebauungsplan Nr. 225 ersetzen, falls dieser auch in der überarbeiteten Form für unwirksam erklärt wird.

3. Ziele, Zwecke und Inhalte 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 Unterlagen (Anlagen 2, 3 und 4) entnommen werden.

4. Verfahren

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung vom 14.02.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 255, Planbereich "Kleine Lönsstraße" aufzustellen. In dieser Sitzung hat der Betriebsausschuss 3 ebenso den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich seiner Begründung positiv bewertet und die Verwaltung beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 255, Planbereich "Kleine Lönsstraße" mit Begründung weiter auszuarbeiten und zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält und die weiteren Anwendungsvoraussetzungen vorliegen, fand das vereinfachte Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung. Gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB findet im Zeitraum vom 28. Februar bis einschließlich 29. März 2019 statt. Dieser Schritt ist noch nicht abgeschlossen. Bis zur Ratssitzung wird das erfolgt sein.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Konsequenzen der beabsichtigten Einzelhandelsregelungen insbesondere für die betroffenen Grundstückseigentümer sind in die städtebauliche Abwägungsentscheidung eingestellt worden. Diese Bewertung der gegenläufigen Interessen der Grundstückseigentümer/Betreiber einerseits und der städtebaulichen Zielsetzung andererseits hat auf der Grundlage der vorgenommenen Bestandsaufnahme der jeweiligen konkreten Situation zu erfolgen. Dabei können die Belange der Grundstückseigentümer durchaus gegenüber den städtebaulichen Zielsetzungen zugunsten der Allgemeinheit in ihrer Gewichtigkeit zurückgestellt werden.

Die Wirkung der Festsetzung des Bebauungsplans stellt die Zurücksetzung des privaten Belangs dar, auf dem Grundstück die besonders rentable Nutzung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zu verwirklichen. Den Eigentümern bleibt jedoch ein breites Spektrum möglicher gewerblicher und anderer Nutzungen offen, so dass ihnen die Nutzung ihrer Grundstücke weiterhin möglich ist. Die Beschränkung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist gerechtfertigt, da es der Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Stadt Castrop-Rauxel im Hinblick auf eine Sicherung und nachhaltige Entwicklung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen dient. Das Interesse der Allgemeinheit stellt hier den gewichtigeren Belang dar, da durch die Festsetzung des Bebauungsplans die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt in ihrer Funktionsfähigkeit gesichert und gestärkt werden sollen. Dem gegenüber ist das Privatinteresse nach einer uneingeschränkten Nutzbarkeit der Grundstücke geringer zu bewerten. Ein Anspruch auf die bestmögliche Grundstücksnutzung besteht nicht.

Auch mit dem beabsichtigten Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Plangebiet genießen bereits bestehende Betriebe mit solchen Sortimenten Bestandsschutz. Der genehmigte Bestand wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht angetastet. Im Plangebiet betrifft dies den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb auf Flurstück 294, dessen Baubeginn angezeigt wurde. Dieser würde nach Fertigstellung in seinem Bestand geschützt sein, kann aber nicht erweitert oder baulich umstrukturiert werden. Da die städtebauliche Zielsetzung bereits vor Baubeginn dem Investor bekannt war, wird auch diese Beeinträchtigung privater Belange als nachrangig gegenüber dem öffentlichen Steuerungsinteresse bewertet.

In derzeit ausgeübte Nutzungen wird nicht eingegriffen.

Gegenüber denkbaren, vor Planaufstellung möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Verwertungsmöglichkeiten für die Baugrundstücke beschränkt. Die Beschränkungen sind jedoch städtebaulich erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass eine Herabstufung der privaten Nutzbarkeit eine legitime Folge bei der Verwirklichung städtebaulicher Zielvorstellungen darstellen kann, die gesetzgeberisch auch vorgesehen und geregelt ist. Daraus ggf. resultierende Entschädigungsansprüche sind explizit in den §§ 39 ff BauGB aufgeführt. Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB sollen durch die Ausgestaltung des Bebauungsplans vermieden werden, da keine Eingriffe in die ausgeübte Nutzung beabsichtigt sind. Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan Nr. 255 trifft nach § 9 Abs. 2a BauGB lediglich Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Auch zukünftig richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB (Innenbereich). Da er keine erweiterten Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, mithin keine Intensivierung der baulichen Nutzung ermöglicht, begründet er kein Erfordernis zum Beispiel zur Anpassung der Erschließung oder der technischen Infrastruktur.

Aus gleichem Grunde sind auch keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter) zu erwarten.

6. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung des Planes sind bislang keine Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der hausinternen Bereiche nach § 4 Abs. 2 BauGB haben folgende Stellen bislang abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

- Feuerwehr
- EUV
- STEAG GmbH
- RAG Montan Immobilien GmbH
- Westnetz GmbH
- Thyssengas GmbH

Die eingegangenen Stellungnahmen behandeln vorwiegend Anregungen und Hinweise zur technischen Infrastruktur und Erschließung sowie zur Berücksichtigung bestimmter Anforderungen im Zuge einer Ausführungsplanung.

7. Redaktionelle Anpassung und nachrichtliche Übernahme nach der öffentlichen Auslegung

In der Begründung wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen. In die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde als nachrichtliche Übernahme eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH aufgenommen. Zusätzlich wurde ein Hinweis zu der nachrichtlichen Übernahme ergänzt.

Die Änderungen erfordern keine erneute Offenlage, da sie keinen materiellen Regelungsinhalt haben. (BVerwG, Beschluss vom 18.12.1987 - 4 NB 2.87).

8. Kosten

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen Sach- und Personalkosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die Durchführung des Planverfahrens.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze
- Anlage 2: Bebauungsplan, gesamt (in der aufgrund der nachrichtlichen Übernahme überarbeiteten Fassung)
- Anlage 3: Bebauungsplan, DIN A 4-Seiten (in der aufgrund der nachrichtlichen Übernahme überarbeiteten Fassung)
- Anlage 4: Begründung mit Artenschutzprüfung (in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung)

