



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-260
Datum: 10.11.2020

2020/113
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Rat der Stadt	17.12.2020	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 260

„Südliche Frohlinder Straße“

- hier:
- a) Entscheidung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 3 BauGB
 - b) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
 - c) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat die vorgebrachten Stellungnahmen im Einzelnen geprüft und abgewogen.

Der Rat beschließt,

- a) die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlagen 3 bis 5) angegeben ist.
- b) die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan sowie die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben geändert werden.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

Der Rat beschließt ferner

c) den Bebauungsplan Nr. 260 in seiner geänderten Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung in ihrer geänderten Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

K r a v a n j a
Bürgermeister

L e n o r t
Stadtbaurätin

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 260 liegt im Ortsteil Schwerin und umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha. Die Grundstücke im Geltungsbereich liegen in der Gemarkung Rauxel Flur 12. Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt

- im Norden durch den Verlauf der Overbergstraße,
- im Westen durch den Verlauf der Frohlinder Straße,
- im Nordosten durch den Verlauf der Bodelschwingher Straße,
- im Osten durch die Grenze im Osten durch die Verlängerung der Grenze des Flurstücks 39 bis zum Flurstück 110 (Gemarkung Rauxel, Flur 12) und
- im Süden durch die private Erschließungszufahrt zum Lebensmitteleinzelhandel Neuroder Platz

Der genaue Geltungsbereich ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Entsprechend des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes sollen durch eine Steuerung des Einzelhandels die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet erhalten, gesichert und weiterentwickelt werden. Die Stadt Castrop-Rauxel beabsichtigt die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur weiterhin auf eine städtebaulich-funktional ausgewogene sowie rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierzu ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ein Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel an den Stellen in Betracht zu ziehen, an denen schädliche Auswirkungen auf die Zentren möglich sind.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 260 liegt nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Castrop-Rauxel. Südlich und südwestlich grenzt unmittelbar das Nahversorgungszentrum Schwerin an. Das Hauptversorgungszentrum „Altstadt Castrop“ liegt circa 1500 m nordwestlich. Auf Grund seiner geringen Entfernung zu einem Nahversorgungszentrum, aber auch dem Hauptversorgungszentrum ist in diesem Geltungsbereich eine vorbeugende Planung geboten, um die Struktur des bestehenden Nahversorgungszentrums und des Hauptzentrums zu erhalten und Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Der Bebauungsplan soll somit der konsequenten Umsetzung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2016 dienen. Der konkrete Anlass für die Einleitung des Verfahrens resultierte aus dem Bestreben einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb auf einer Fläche im Plangebiet zu entwickeln. Heute beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich). Die im Rahmen dieser Vorschrift vorgesehenen Instrumente zur Behandlung des Einzelhandels ermöglichen nicht die im Sinne des vorliegenden Zentren- und Einzelhandelskonzeptes gebotene Steuerung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 ist beabsichtigt, Ziele des Einzelhandelskonzeptes durch Steuerung der Einzelhandelsverkaufsflächen in diesem Teil des Stadtgebietes umzusetzen.

3. Inhalte der Planung

Die Planung betrifft ein bereits in großen Teilen entwickeltes Gebiet und beschränkt sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf die Feinsteuerung der hier zulässigen Nutzungsarten nach § 9 Abs. 2a BauGB. 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 wird im Plangebiet gesteuert, indem diese Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der genaue Wortlaut der Regelungen und die ausführliche Begründung können den in der Anlage beigefügten Unterlagen entnommen werden.

4. Auswirkungen der Planung

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 zentralen Versorgungsbereiche umzusetzen.

Da die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 260 weder ein Baurecht auf den betreffenden Grundstücken schaffen noch deren Zulässigkeitsrahmen erweitern, sind keine grundsätzlichen Änderungen in der Entwicklung der Umweltmedien zu erwarten, die in der Planung begründet wären. Durch den Bebauungsplan wird ausschließlich ein kleiner Teil von gegebenenfalls zulässigen Nutzungen nach § 34 BauGB ausgeschlossen. Diese rein einschränkende Regelung kann bereits systematisch keine Umweltauswirkungen haben.

Im Zuge einer für das Plangebiet durchgeführten Artenschutzprüfung wurden vorhandene Daten ausgewertet, um festzustellen, wie das Vorhaben mit den gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz in Einklang gebracht werden kann. Grundlage für die Beurteilung sind die Angaben des Fachinformationssystems des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW). Danach wurden Arten der folgenden Tiergruppen untersucht:

- Säugetiere
- Vögel
- Amphibien

Da der Bebauungsplan weder ein erstmaliges Baurecht auf den betreffenden Grundstücken schafft noch deren Zulässigkeitsrahmen wesentlich verändert, stellt die Artenschutzprüfung im Ergebnis fest, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für planungsrelevante Arten nicht erfüllt sind. Eine weitergehende Artenschutzprüfung im Sinne einer "Vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände" (Stufe II) oder ein "Ausnahmeverfahren" (Stufe III) war auf dieser Grundlage nicht erforderlich. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich des Artenschutzes können ggf. im Rahmen nachgehender Baugenehmigungsverfahren nötig werden.

Die im Geltungsbereich der Satzung vorhandenen Flurstücke liegen, mit Ausnahme der öffentlichen Flächen für die Erschließung, in privater Hand. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Auswirkungen der Planung auf das Klima

Durch Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 260 sind keine grundsätzlichen Änderungen in der Entwicklung der klimatischen Verhältnisse zu erwarten. Der Bebauungsplan dient lediglich dazu die Art der Nutzung von Vorhaben feinzusteuern und trifft keine weiteren Festsetzungen, die Auswirkungen auf das Klima haben könnten. Auch großräumig wird der Bebauungsplan Nr. 260 keine bemerkbare Änderung bewirken.

Der Bebauungsplan dient – ausweislich der Zielsetzungen des Einzelhandelsgutachtens – dem Schutz und der Entwicklung der Zentren und unterstützt damit die mit einer auf eine Innenentwicklung bedachten Planung verbundenen Zielsetzungen. Die Stärkung der Innenentwicklung unterstützt auch Anstrengungen zum Klimaschutz.

6. Verfahren und weitere Vorgehensweise

Der Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport) der Stadt Castrop-Rauxel hat in seiner Sitzung am 20.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 „Südliche Frohlinder Straße“, beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Castrop-Rauxel in der Ausgabe 5/2020 am 05.03.2020 bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Abs. 2a BauGB und entsprechend des Aufstellungsbeschlusses im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung, Maßnahmen der Überwachung, vom Umweltbericht, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Von der Möglichkeit, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wurde kein Gebrauch gemacht, da die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 260 in bestehende – wenn gleich auch überwiegend noch nicht genutzte – Rechte eingreift und somit eine frühe Beteiligung geboten war.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30.03.2020 bis einschließlich 27.04.2020 statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

Am 20.02.2020 fasste der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Sport der Stadt Castrop-Rauxel (Betriebsausschuss 3) gleichzeitig den Offenlagebeschluss. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 01.09.2020 bis einschließlich 05.10.2020 statt.

Im Zuge der COVID-19-Pandemie hat die Stadtverwaltung präventive Maßnahmen eingeleitet, die den Zugang zum Rathaus einschränkten. Die Offenlage erfolgte nach Maßgabe des Planungssicherstellungsgesetzes. Neben der sonst auch üblichen Bereitstellung der vollständigen Planunterlagen im Internet, erfolgte ein Aushang im Foyer des Ratssaals mit den Planunterlagen sowie der Angabe einer Telefonnummer für Rückfragen und Anregungen.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die vorgebrachten Anregungen sind zu prüfen und abzuwägen. Der Bebauungsplan ist als Satzung zu beschließen. Anschließend führt die Verwaltung die erforderlichen Abschlussarbeiten durch und setzt den Bebauungsplan in Kraft.

7. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichen Auslegung des Planes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Anlage 2 listet alle an der Planung beteiligten Träger öffentlicher Belange auf. Die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschlag sind in den Anlagen 3 und 4 aufgeführt. Neben Informationen zur technischen Infrastruktur wurden vor allem die beabsichtigten Festsetzungen zur Regelung des Einzelhandels thematisiert. Folgende Stellen haben abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

Polizeipräsidium Recklinghausen
Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie
Kreis Recklinghausen
LWL – Archäologie für Westfalen
RAG Montan Immobilien
Westnetz GmbH
Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen

8. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan wurde nach der Öffentlichen Auslegung inhaltlich nicht geändert. Folgende redaktionelle Änderungen wurden vorgenommen:

- In der Begründung werden geringfügige grafische Anpassungen an Abbildungen, u.a. der Kennzeichnung des Planbereichs, vorgenommen. Die Aktualisierung hat keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern bezieht sich lediglich auf zeichnerische Ungenauigkeiten.
- In Kap. I 5.1 der Begründung wird zur Klarstellung aufgenommen, dass keine Ausnahmeregelung bezüglich des Annexhandels getroffen wird.
- In die Artenschutzprüfung wird zur Klarstellung aufgenommen, dass auch wald- und waldrandtypische Vogelarten nicht auszuschließen sind. Diese Information war bereits zum Entwurfsstand der Offenlage Bestandteil der Begründung. Weitere artenschutzrechtliche Belange sind im Falle einer baulichen Entwicklung zu prüfen.
- Punktuell werden redaktionelle Änderungen hinsichtlich Sprache und Grammatik vorgenommen.

9. Kosten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist weitgehend erschlossen. Der Bebauungsplan bereitet auch keine neuen, erweiterten Entwicklungsmöglichkeiten vor, in deren Folge sich ein erhöhter Erschließungsaufwand ergeben könnte. Der Stadt Castrop-Rauxel entstanden durch den Bebauungsplan daher keine kassenwirksamen Kosten. Für die erforderlichen Ausarbeitungen und Planfassungen sowie die Durchführung des Verfahrens sind Personalkapazitäten eingesetzt worden.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 4: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Bereiche der Stadt Castrop-Rauxel

Anlage 5: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlage 6: Bebauungsplan

Anlage 7: Begründung in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung

Anlage 8: Artenschutzprüfung in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung

Mitzeichnung

Stadtentwicklung	Wirtschafts- förderung