



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26/260
Datum: 23.01.2020

2020/020
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	18.02.2020	
Ausschuss für Wirtschaftsentwicklung	18.02.2020	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	20.02.2020	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 260

Planbereich „Südliche Frohlinder Straße“

hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB, sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt,

1. den Bebauungsplan Nr. 260, Planbereich „Südliche Frohlinder Straße“ als Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a BauGB aufzustellen und
2. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in abschließend ausgearbeiteter Fassung zur Einsicht für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und im Internet bereitzustellen.

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

L e n o r t
Stadtbaurätin

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 Planbereich „Südliche Frohlinder Straße“ liegt im Stadtteil Schwerin. Der circa 5,8ha große Bereich erstreckt sich zwischen Bodelschwingher Straße, Overbergstraße, Frohlinder Straße und Dortmunder Straße. Die Abgrenzung des Plangebietes 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 zum Flurstück 134 (Gemarkung Rauxel, Flur 12) und
- im Süden durch den Teil der Dortmunder Straße, der der Erschließung des Nahversorgungsstandortes Neuroder Platz dient.

Der Geltungsbereich liegt komplett in der Gemarkung Rauxel und umfasst in der Flur 12 folgende Flurstücke:

8	48	56	66	81	86	91	107
10	49	57	69	82	87	93	108
11	50	63	71	83	88	94	133
39	54	64	72	84	89	95	teilw. 134
47	55	65	73	85	90	96	

in der Flur 13 folgende Flurstücke:

teilw. 84
teilw. 92

Die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereiches kann der Übersichtsskizze in Anlage 1 entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB von den Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planungserfordernis für den Bebauungsplan Nr. 260 ergibt sich aus den Zielen und Empfehlungen des kommunalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2010, das der Rat der Stadt Castrop-Rauxel in seiner Sitzung am 23.09.2010 als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat und welches im Oktober 2016 fortgeschrieben wurde. 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. Durch die Leitfunktion des Einzelhandels sollen die Vitalität und Attraktivität des Innenstadtzentrums stabilisiert bzw. ausgebaut werden. Weiterhin sollen durch die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne auch die im Zentren- und Einzel-

handelskonzept benannten Entwicklungsziele der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt und nicht zuletzt eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert bzw. ggf. verbessert werden. 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 Bebauungsplanes Nr. 260 ist teilweise bereits erschlossen: Entlang der Bodelschwingher Straße, Overbergstraße und Frohlinder Straße durch die angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäude, entlang der Dortmunder Straße durch die Erschließung für den Nahversorgungsstandort Neuroder Platz und im Innern des Gebietes durch ein über die Bodelschwingher Straße erschlossenes Gewerbe (Bauunternehmer). Darüber hinaus besteht im Süden des Planbereiches eine bewaldete Fläche mit einer Größe von circa 1,2ha. Südlich und südwestlich grenzt unmittelbar das Nahversorgungszentrum Schwerin an. Das Hauptversorgungszentrum „Altstadt Castrop“ liegt circa 1500m. Einen aktuellen Planungsanlass bietet eine Bauvoranfrage für einen großflächigen Lebensmitteldiscounter. Das Plangebiet ist geprägt durch ein Gewerbe im Innern (Bauunternehmen) und eine dichte straßenseitige Bebauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden entlang Frohlinder Straße, Overbergstraße und Teilen der Bodelschwingher Straße. Große Teile des Plangebietes bestehen außerdem aus Gartenland der Wohnbebauung. Aufgrund seiner geringen Entfernung zu einem Nahversorgungszentrum, aber auch zum Hauptversorgungszentrum ist in diesem Bereich eine vorbeugende Planung geboten, um die bestehende Nahversorgungszentrenstruktur zu erhalten, zu sichern und Entwicklungsoptionen offen zu halten. Der Bebauungsplan soll somit der konsequenten Umsetzung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2016 dienen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vor dem Hintergrund des allgemeinen Ansiedlungsdrucks von Einzelhandelsbetrieben und aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der bestehenden Versorgungszentren wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 260 beabsichtigt, Neuansiedlungen von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in diesem Bereich auszuschließen. Diese gezielte Steuerung des Einzelhandels trägt dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Hauptversorgungszentrums der Castroper Altstadt, sowie der Nahversorgungszentren Rechnung. Da die Fläche selbst bisher nicht durch Einzelhandelsbetriebe in Anspruch genommen wird, sich südlich angrenzend aber bereits Einzelhandel angesiedelt hat, wird mit der Planaufstellung gleichzeitig bezweckt, die Struktur der bestehenden Nahversorgungszentren zu erhalten, zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Der Bebauungsplan soll somit der konsequenten Umsetzung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2016 dienen.

4. Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB / Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Planung wird auf der Grundlage des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes Castrop-Rauxel beruhen.

Als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB wird ausschließlich die zulässigen Art der baulichen Nutzung durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt. Die Zulässigkeit hinzutretender Vorhaben wird in Bezug auf die sonstige Nutzungsart, sowie das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, sowie den Anforderungen des Immissionsschutzes auch künftig nach den Vorschriften des § 34 BauGB, also den tatsächlich vorhandenen Nutzungs- und Baustrukturen zu beurteilen sein. Der Bebauungsplan schließt aus dem Spektrum zulässiger Nutzungen lediglich Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten Sortimenten aus.

Der bestehende Zulässigkeitsrahmen wird nicht wesentlich geändert, sodass auch keine erheblichen Auswirkungen auf umweltrelevante Belange zu erwarten sind. Die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung zur Feststellung der Planungsauswirkungen auf die Schutzgüter ist daher entbehrlich. Auch entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die im Sinne einer naturschutzrechtlichen Kompensation zu ermitteln und auszugleichen wären.

Der Bebauungsplan Nr. 260 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, da die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens erfüllt werden. Nach den Vorschriften des § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem wird im Bauleitplanverfahren keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und vom Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a, dem Monitoring nach § 4c und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

5. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der ausschließlich konkretisierende Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und der Art der angebotenen Sortimente trifft. Somit wird durch den Bebauungsplan bestimmt, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

Da der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB ausreichend zur sonstigen Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erscheint, sind derzeit keine weitergehenden Planerfordernisse für das Plangebiet ersichtlich. Somit wird die Zulässigkeit hinzutretender Bauvorhaben u.a. in Bezug auf die sonstige Nutzungsart, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, sowie hinsichtlich des Immissionsschutzes auch künftig nach den Einfügebungsbestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen sein.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch Aufstellung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Zulässigkeit von Vorhaben, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, nicht berührt. Die Planung wird dazu beitragen, die städtebauliche Zentrenstruktur in Castrop-Rauxel zu erhalten bzw. zu stärken und Einzelhandelsansiedlungen langfristig in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Da keine Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch den Bebauungsplan begründet werden, kein Anspruch auf die rentabelste Nutzung besteht und auch die Dispositionsfähigkeit der Eigentümer in der Auswahl möglicher Nutzungen nur wenig eingeschränkt wird, sind Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB nicht zu erwarten.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans keine kassenwirksamen Kosten. Es entstehen Kosten für bauleitplanerische Leistungen, die die erforderlichen Ausarbeitungen und Planfassungen, sowie die Mitwirkung beim Verfahren beinhalten.

7. Weitere Vorgehensweise

Um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren, wird eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit angestrebt. Als nächster Verfahrensschritt wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Planunterlagen, sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Hier erhalten die Öffentlichkeit und die von der Planaufstellung ggf. berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit, den Planentwurf, sowie seine Begründung einzusehen und hierzu eine Stellungnahme anzugeben.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Bebauungsplan im aktuellen Entwurfsstand

Anlage 3: Begründung im aktuellen Entwurfsstand

Mitzeichnung

Wirtschaftsförderung	Stadtentwicklung