



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-242
Datum: 07.01.2022

2022/011
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	17.02.2022	9
Umweltausschuss	15.02.2022	6
Rat der Stadt	24.02.2022	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 242
"Südliche Altstadt"
hier: 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,

- die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlagen 6 und 7) angegeben ist.
- 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. 242 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 242 „Südliche Altstadt“, umfasst einen Teil der Altstadt und liegt im Stadtteil Castrop. Das ca. 7 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Marktplatz und die Fußgängerzone im Bereich der Münsterstraße und der Straße „Am Markt“,
- im Osten durch die Wittener Straße,
- im Süden durch die Viktoriastraße sowie
- im Westen durch Schillerstraße und Widumer Straße.

Der genaue Geltungsbereich kann der Übersicht über den Geltungsbereich (Anlage 1) entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis, sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Altstadt Castrop, die das Hauptzentrum der Stadt Castrop-Rauxel darstellt. Die Altstadt hat somit eine zentrale Funktion innerhalb der Gesamtstadt. Als Hauptzentrum und wichtigster Einkaufsstandort mit mittelzentraler Versorgungsfunktion kommt ihr eine besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung zu. Die Altstadt lebt durch eine ausgewogene Mischung von Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben, aber auch Wohnnutzungen. Die bestehenden Nahversorgungsbetriebe stützen die Leitfunktion des Einzelhandels im Hauptzentrum.

Entsprechend des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2016, als städtebauliches Entwicklungskonzept, sollen das Hauptversorgungszentrum Altstadt Castrop sowie die anderen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet erhalten, gesichert und weiterentwickelt werden.

Ein zentrales städtebauliches Ziel ist es daher die Altstadt als zentralen Versorgungsbereich zu stärken, aber auch als qualitätsvollen Wohnstandort durch bauliche, funktionale und gestalterische Maßnahmen zu erhalten und aufzuwerten.

Bisher wird die Versorgungsfunktion der Altstadt und ihre durch hohe Passantenfrequenz geförderte Aufenthaltsqualität durch die konsequente Steuerung des Einzelhandels und eine kompakte Siedlungsentwicklung gestärkt. Baulich wurden die öffentlichen Flächen mit Städtebauförderungsmitteln in der Fußgängerzone aufgewertet. Der Marktplatz wurde erneuert und dabei insbesondere die Aufenthaltsqualität gesteigert.

Neben den Aufwertungsmaßnahmen sind auch Steuerungselemente wichtig, die mögliche Fehlentwicklungen unterbinden. So wurde begleitend zu den öffentlichen Investitionen eine Gestaltungssatzung beschlossen, die Art und Umfang von Werbeanlagen in der Innenstadt begrenzt, um insbesondere die Stadtgestaltung mit dem Fokus auf die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten besser wahrnehmbar zu machen.

Auch funktionale Missstände, wie etwa die Konzentration bestimmter Nutzungen, können zu einem Attraktivitäts- und Funktionsverlust der Altstadt beitragen. Das Vergnügungsräumekonzept (beschlossen am 09.12.2010) sieht für das Stadtgebiet eine Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsräumen an städtebaulich verträglichen Standorten vor. Demnach sollen Vergnügungsräume in den zentralen Versorgungsbereichen nur dann zugelassen werden, wenn keine städtebaulichen Konflikte ausgelöst werden, die eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche auslösen können. Für die Altstadt empfiehlt das Vergnügungsräumekonzept die Ansiedlung von

Vergnügungsstätten im Bereich der Fußgängerzone und dem Marktplatz generell auszuschließen, da dieser Bereich den Kern der Altstadt markiert und den Einzelhandelsstandort nachhaltig prägt. Gleichzeitig sollen an dieser Stelle auch Ansiedlungen qualitativ geringwertiger Nutzungen vermieden werden. Durch diese Steuerungsmaßnahmen wird bezweckt, die Qualität des Einkaufsstandortes Altstadt zu sichern.

Derzeit weist die Altstadt Castrop bereits einige Vergnügungsstätten auf. Es ist zu befürchten, dass weitere Ansiedlungen von Vergnügungsstätten schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt mit sich bringen, da die räumliche Konzentration solcher Nutzungen tendenziell bodenrechtliche Spannungen sowie Trading-Down-Effekte begünstigt.

Auch andere Nutzungen können geeignet sein, ähnliche funktionale Störungen zu verursachen. Als Variante des Wettbüros (Vergnügungsstätte) hat sich die Wettannahmestelle entwickelt, die durch die Vermeidung von Aufenthaltsqualität nicht zu den Vergnügungsstätten gezählt wird. Als tatsächlich bestehender, durch die Rechtsprechung klar abgegrenzter Nutzungstypus stellt die Wettannahmestelle eine eigenständige Unterart der Nutzung dar. Aufgrund des kontinuierlichen Wettgeschäfts ist anzunehmen, dass sich die Zielgruppen erheblich mit den Zielgruppen von Wettbüros überschneiden, und auch ähnliche städtebauliche Effekte ausgelöst werden. Damit könnten nachteilige Auswirkungen für die angrenzende Wohnnutzung verbunden sein, und auch Wechselwirkungen zu den örtlichen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten, Jugendzentrum) bestehen. Auch eine gegenseitige Verstärkung der negativen städtebaulichen Effekte von Spielhallen, Wettbüros, Wettannahmestellen und Gaststätten mit Geldspielgeräten soll vermieden werden. Hier ist bereits die Sorge einer städtebaulichen Fehlentwicklung frühzeitig steuernd zu beheben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient darüber hinaus der städtebaulichen Ordnung der brachliegenden Fläche im Bereich Widumer Straße/ Schillerstraße. Neben der bereits errichteten Kita ist die Errichtung eines kirchlichen Gemeindezentrums (Bildungscampus) im Eingangsbereich der Innenstadt vorgesehen. Für einen Teil des Gebäudekomplexes wurde bereits nach der ersten für dieses Verfahren durchgeführten Offenlage eine Genehmigung erteilt, da sich das Vorhaben an den Vorgaben des Bebauungsplans orientiert. Es ist beabsichtigt im Bebauungsplan urbane Gebiete festzusetzen und bestimmte Nutzungen (u. a. Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Tankstellen) auszuschließen, die schädliche Auswirkungen auslösen oder verstärken können.

Da das Plangebiet im unbeplanten Innenbereich liegt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben bisher nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB wird an dieser Stelle als zu allgemein beurteilt, um die erläuterten Ziele zu erreichen und ist zudem für die geplante Ansiedlung des Bildungscampus nicht ausreichend. Auch ist die vorgesehene Nutzungsart MU nur durch planerische Festsetzung möglich. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans auch unter dieser Zielsetzung erforderlich.

Da der Bebauungsplan darauf abzielt, die Funktionsfähigkeit des Versorgungszentrums in der Innenstadt zu stärken, dient er der konsequenten Umsetzung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes sowie des Vergnügungsstättenkonzeptes.

3. Inhalte der Planung

Das Plangebiet soll in seiner städtebaulichen Struktur gestärkt und zukunftsfähig aufgestellt werden. Dazu wird die bestehende Straßenrandbebauung betont und in Lücke ergänzt. Flächen in den Blockinnenbereichen sind nur in geringer Höhe nutzbar, um eine angemessene Belichtung der Obergeschosse zu sichern.

Die Bildungseinrichtungen weisen aufgrund ihrer besonderen Nutzungsansprüche im Bestand eine abweichende Struktur auf, die sowohl eine Öffnung des Straßenraums zu Plätzen als auch tieferer Baukörper beinhaltet. Diese wird aufgegriffen und in ihren Grundzügen beibehalten.

Die Planung sieht in erster Linie die Erhaltung und Stärkung der städtebaulich-funktionalen Strukturen im Plangebiet vor, welche durch den neu zu errichtenden Bildungscampus ergänzt werden sollen. Auf Grund des überwiegend aus Blockrandbebauung bestehenden Gebäudebestandes und der horizontalen und vertikalen ungleichmäßigen Nutzungsmischung sowie des z.T. hohen Anteils an Wohnungen werden alle Baugebiete als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen.

Eine klarstellende Akzentuierung bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Sinne des Zieles, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu stärken sowie Trading-Down-Effekten entgegenzuwirken, durch den teilweisen Ausschluss der in Urbanen Gebieten gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorie Vergnügungsstätten und dem kompletten Ausschluss von Tankstellen.

4. Aufstellung des Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 242 liegt im unbeplanten Innenbereich und ist bereits weit überwiegend dicht bebaut. Durch die Überplanung des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB wird sich der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern, da im überwiegenden Plangebiet beabsichtigt wird, nur bestimmte Nutzungsarten (oder Unterarten) auszuschließen. Für einen kleineren, bisher brachliegenden Teilbereich ist eine städtebauliche Ordnung für eine ergänzende Bebauung vorgesehen. Da der Bebauungsplan auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet, und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten bestehen, sind die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt. Daher soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Das vereinfachte Verfahren besitzt eine Reihe Verfahrenserleichterungen, wie die Möglichkeit von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a zu verzichten. Darüber hinaus findet das Monitoring nach § 4c keine Anwendung. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde in diesem Verfahren jedoch nicht verzichtet.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch Aufstellung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Zulässigkeit von Nutzungsarten – mit Ausnahme von Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen – nicht berührt. Die Planung wird dazu beitragen, das Hauptversorgungszentrum Altstadt Castrop in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. zu stärken, indem schädliche Nutzungen ausgeschlossen werden. Hierdurch wird auch gewährleistet, dass Flächen und Leerstände langfristig den innenstadtverträglichen Nutzungen vorbehalten sind. Einer Verstärkung der Trading-Down-Tendenzen wird hierdurch vorgebeugt.

Da der Bebauungsplan keine Eingriffe in die ausgeübten und genehmigten Nutzungen begründet, sind Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB nicht zu erwarten.

Der bestehende Zulässigkeitsrahmen wird nicht wesentlich geändert, so dass voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf umweltrelevante Belange zu erwarten sind.

Für das Verfahren entstehen Personalkosten sowie Kosten für das externe Planungsbüro, dass mit der Erstellung der Bebauungsplanunterlagen beauftragt ist. Zudem entstehen Kosten für das Artenschutz- und Schallgutachten. Der Aufwand wird aus dem allgemeinen Haushalt getragen. Des Weiteren erfolgte eine Betrachtung der Verkehrsbelastung, die für die gesamte Altstadt durchgeführt wurde.

Die erforderliche Bodenuntersuchung im Bereich des Bildungscampus wurde durch den Bauherrn im Rahmen der Baugrunduntersuchung übernommen. Das überwiegend parallel geführte Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde durch die Stadt geführt und bereits im August 2020 abgeschlossen. Hier entstanden ebenfalls Personalkosten.

6. Auswirkungen der Planung auf das Klima

In Folge des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 242 „Südliche Altstadt“ sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Klima im Castrop-Rauxeler Stadtgebiet zu erwarten. Der Bebauungsplan 242 „südliche Altstadt“ dient im Wesentlichen der Schaffung von Planungsrecht im Bestand. Wesentliche bauliche Veränderungen, die negative Auswirkungen auf das Klima im Castrop-Rauxeler Stadtgebiet haben, werden dadurch nicht begründet. Der Bebauungsplan enthält für alle Neubauten eine extensive Dachbegrünungspflicht von Flachdächern, die der Klimaanpassung dient. Deswegen ist langfristig eine Abschwächung der Hitzeinsel Altstadt zu erwarten.

7. Bisheriges Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 13.10.2015 und der Bekanntmachung im Amtsblatt am 20.10.2015 förmlich eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 01.10.2018 bis zum 19.10.2018 statt, die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 01.10.2018 bis zum 26.10.2018.

Bereits in seiner Sitzung am 22.11.2018 hat der Betriebsausschuss B 3 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 242 „Südliche Altstadt“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs ist vom 17.06.2019 bis einschließlich 19.07.2019 erfolgt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf in einigen Bereichen Regelungslücken aufwies. Die daraufhin vorgenommenen Änderungen machen eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Folgende Regelungen wurden neu aufgenommen bzw. angepasst:

- Im aktuellen Bebauungsplanentwurf ist die zu erwartende Lärmimmission anhand von Pegellinien dargestellt. Die Festsetzungen enthalten Vorgaben zu entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen. Auf das Plangebiet wirkt vor allem der Verkehrslärm der angrenzenden Straßen ein, so dass das im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellte Schallschutzgutachten zu dem Ergebnis kommt, dass das Plangebiet vor Verkehrslärm zu schützen ist.
- Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig, mit Ausnahme von Werbung an der Stätte der Leistung. Diese Festsetzung wird zusätzlich abgesichert durch die Werbesatzung Altstadt Castrop.
- Wettannahmestellen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Spielhallen und Wettbüros sind in Teilen des Plangebiets unzulässig. „Nicht kerngebietstypische“ Vergnügungsstätten sind in Teilen des Plangebiets ausnahmsweise zulässig.
- Für Neubauvorhaben wurde die Verpflichtung zur Dachflächenbegrünung von Dächern bis 10° Dachneigung festgesetzt.

- Das Maß der baulichen Nutzung wurde für die einzelnen Baugebiete um absolute Werte zur Festsetzung der Gebäudehöhe ergänzt.
- Sämtliche Verkehrsflächen im Plangebiet werden als allgemeine Straßenverkehrsfläche, anstelle von Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat in seiner Sitzung am 22.04.2021 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 242 „Südliche Altstadt“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs ist vom 17.05.2021 bis einschließlich 20.06.2021 erfolgt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab keinen Bedarf für grundlegenden Änderungen.

8. Redaktionelle Änderungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung inhaltlich nicht geändert. Die Begründung ist redaktionell überarbeitet worden. Dabei wurden Rechtschreibung und Zeichensetzung korrigiert und die Formatierung angepasst. Ebenso sind Formulierungen, die zu Verständnisschwierigkeiten führen können, klargestellt oder erläuternd ergänzt worden. Es wurden zudem Aussagen zum Hochwasserschutz ergänzt. Die Änderungen erfordern keine erneute Offenlage, da sie keinen materiellen Regelungsinhalt haben.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze Geltungsbereich
- Anlage 2: Begründung
- Anlage 3: Bebauungsplan (DIN A4, Einzelseiten)
- Anlage 4: Bebauungsplan (Großformat)
- Anlage 5: Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 6: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Bereiche, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 7: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 8: Bodengutachten Bildungscampus Widumer Tor mit Ergänzung
- Anlage 9: Bodengutachten Tankstelle Widumer Straße 27
- Anlage 10: Artenschutzgutachten
- Anlage 11: Schallschutzgutachten
- Hinweis: Die Anlagen 4, sowie 8 bis 11 sind nur über das Ratsinformationssystem abrufbar.

Mitzeichnung

Stadt- entwicklung	EUV
	18.01.2022 gez. Werner