



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-252
Datum: 25.10.2023

2023/250

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Ausschuss für Klima- und Umweltschutz	21.11.2023	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	23.11.2023	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 252
"Nördliche Altstadt"

hier: Erneuter Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 252 mit verändertem Geltungsbereich nach § 2 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, den Bebauungsplan Nr. 252 mit der geänderten Bezeichnung „Nördliche Altstadt“ und mit geändertem räumlichen Geltungsbereich aufzustellen.

Der geänderte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 252 ist in dem zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Lenort
Stadtbaurätin

Sachverhalt

1. *Geltungsbereich*

Der geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 252 „Nördliche Altstadt“ umfasst einen Teil der nördlichen Innenstadt und liegt im Stadtteil Castrop. Das ca. 4,3 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Bereich Münsterplatz/ Herner Straße/ Busbahnhof,
- im Westen durch die Lönsstraße,
- im Süden durch den Marktplatz und die Fußgängerzone im Bereich der Münsterstraße und der Straße „Am Markt“ sowie
- im Osten durch die Straße „Biesenkamp“

Der genaue Geltungsbereich kann der beigelegten Anlage 1 entnommen werden.

2. *Planungsanlass und Planungserfordernis*

Der Betriebsausschuss 3 hat am 21.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 252 „Nördliche Innenstadt“ gefasst. Der ursprüngliche Planbereich des Bebauungsplans Nr. 252 umfasste bislang den nordwestlichen Teil der Altstadt, nordwestlich des Busbahnhofs mit Wohnnutzungen, einem Möbelhaus (Küchenstudio), dem ehemaligen Gebäude der „Bundespost“ sowie dem leer stehenden ehemaligen Bunker. Die planerische Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 252 bestand darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich hochwertige Weiterentwicklung für diesen Bereich der Altstadt zu schaffen. Das Verfahren ruht derzeit, da die informellen Planungen noch nicht abgeschlossen sind.

Angesichts aktueller Entwicklungstendenzen in dem unmittelbar südlich angrenzenden Bereich der Altstadt zwischen dem Busbahnhof und dem Marktplatz bzw. der Lambertuskirche ist die Notwendigkeit für eine entsprechende städtebauliche Neuordnung hier zwischenzeitig dringender gegeben. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 252 „Nördliche Innenstadt“ vom 21.09.2017 soll daher für diesen geänderten Geltungsbereich und mit der geänderten Bezeichnung „Nördliche Altstadt“ neu gefasst werden.

Das Plangebiet liegt im nördlichen 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 von 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 Vergnügungsstättenkonzept sieht für das Stadtgebiet eine Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten an städtebaulich verträglichen Standorten vor. Für die Altstadt empfiehlt das Vergnügungsstättenkonzept 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 im Altbestand auf. Es ist zu befürchten, dass weitere Ansiedlungen von Vergnügungsstätten schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt auslösen, da die räumliche Konzentration solcher Nutzungen tendenziell bodenrechtliche Spannungen sowie Trading-Down-Effekte in der Umgebung begünstigt.

Weitere Nutzungen können geeignet sein, ähnlich funktionale Störungen zu verursachen. Als Variante des Wettbüros (Vergnügungsstätte) hat sich etwa die Wettannahmestelle entwickelt, die planungsrechtlich nicht zu den Vergnügungsstätten gezählt wird. Aufgrund des fließenden Übergangs zum Wettgeschäft ist jedoch anzunehmen, dass sich die jeweiligen Zielgruppen überschneiden und somit vergleichbare städtebauliche Effekte durch diese Nutzungen ausgelöst werden können, wenn auch in unterschiedlicher Dimension. Damit könnten nachteilige Auswirkungen für die angrenzende Wohnnutzung verbunden sein, und auch Wechselwirkungen zu den örtlichen Gemeinbedarfseinrichtungen bestehen (Schule, Kindergarten, Jugendzentrum). Auch eine gegenseitige Verstärkung der negativen städtebaulichen Effekte von Spielhallen, Wettbüros, Wettannahmestellen und Gaststätten mit Geldspielgeräten ist zu befürchten. Hier ist bereits die Sorge einer städtebaulichen Fehlentwicklung Anlass frühzeitig entgegenzusteuern. Für den Planbereich besteht ein entsprechender Steuerungsbedarf, um die Zulässigkeit der o.g. Nutzungen zu beschränken.

Für den Planbereich gilt aktuell der Bebauungsplan Nr. 9 b, einschließlich der 1. Änderung „Innenstadt Castrop“ aus den Jahren 1974 bzw. 1980. Dieser setzt im Wesentlichen Kerngebiete (MK) und für den Standort der Lambertuskirche eine Gemeinbedarfsfläche fest. Die in den Bebauungsplänen enthaltenen Festsetzungen sind in Teilbereichen nicht mehr zielführend und für eine zukunftsorientierte planungsrechtliche Steuerung des Hauptzentrums ungeeignet.

Vor dem Hintergrund der o.g. aktuellen Entwicklungstrends ist die Neuordnung für den langfristigen Erhalt und die Stärkung der Funktionsfähigkeit des Versorgungszentrums in der Innenstadt notwendig. Dazu wird auch die Nutzungsart neu geplant. Sie dient der konsequenten Umsetzung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts sowie des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Castrop-Rauxel.

3. *Voraussichtliche Inhalte der Planung*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 252 wird die Sicherung und Stärkung der Innenstadt bezweckt. Hierzu ist beabsichtigt, die bestehende Nutzungsmischung im Plangebiet zu erhalten, weiterzuentwickeln und den drohenden Trading-Down-Effekten entgegenzuwirken. Zu diesem Zweck sollen im Bebauungsplan u.a. Urbane Gebiete (MU) festgesetzt werden.

Bestimmte Nutzungen mit potentiell schädlichen Auswirkungen für die Altstadt, wie insbesondere Vergnügungsstätten oder Wettannahmestellen, sollen ausgeschlossen werden.

Ein weiteres Planungsziel besteht darin, die für die Baugebiete geltenden Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und zur Höhenentwicklung zu prüfen und ggf. neu zu definieren.

Auch ist die Übernahme planungsrechtlicher Inhalte der Werbesatzung in den Bebauungsplan städtebaulich sinnvoll.

4. *Voraussichtliche Auswirkungen der Planung*

Die Planung wird dazu beitragen, das Hauptversorgungszentrum Altstadt Castrop in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten und zu stärken, indem schädliche Nutzungen, wie Vergnügungsstätten oder Wettannahmestellen ausgeschlossen werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass Flächen und Leerstände langfristig ausschließlich den innenstadtverträglichen Nutzungen vorbehalten sind. Einer Verstärkung der Trading-Down-Tendenzen und deren Folge wird hierüber vorgebeugt.

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

Der bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 252 nicht wesentlich geändert, so dass voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Belange zu erwarten sind.

Für das Verfahren entstehen Personalkosten sowie Kosten für das externe Planungsbüro, das mit der Erstellung der Bebauungsplanunterlagen beauftragt ist. Zudem entstehen Kosten für den Umweltbericht einschließlich Artenschutzgutachten sowie für das Schallgutachten. Der Aufwand wird aus dem allgemeinen Haushalt getragen.

5. *Auswirkungen der Planung auf das Klima*

In Folge des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 252 „Nördliche Altstadt“ sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Klima im Castrop-Rauxeler Stadtgebiet zu erwarten. Der Bebauungsplan 252 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. Im Bebauungsplan werden verschiedene

Festsetzungsmöglichkeiten zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung geprüft, wie beispielsweise eine extensive Dachbegrünungspflicht von Flachdächern.

6. *Weitere Vorgehensweise*

Nach dem erneuten Aufstellungsbeschluss durch den Betriebsausschuss 3 erfolgt zunächst die Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans. Die sich hieran anschließenden Verfahrensschritte sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Anlage 1: Übersichtsskizze zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 252

Mitzeichnung

Stadt- entwicklung	EUV