



Bereich: Stadtplanung  
Az: 61-26-00/197  
Datum: 01.08.2007

**2007/191**  
**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

| Beratungsfolge                                                        | Datum      | TOP-Nr. |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr) | 30.08.2007 |         |
| Rat der Stadt                                                         | 06.09.2007 |         |

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 197

Planbereich: Nahversorgungsstandort Westring

Hier: a) Entscheidung über die Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
b) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen  
c) Satzungsbeschluss (§ 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 (Anlage 2) angegeben ist.
- b) die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben geändert wird.

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

Der Rat beschließt ferner

- c) den Bebauungsplan Nr. 197 als Satzung und billigt die zugehörige Begründung in ihrer geänderten Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Beisenherz  
Bürgermeister

Dobrindt  
Technischer Beigeordneter

## **Sachverhalt**

### **1. Geltungsbereich**

Das ca. 1 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 197 liegt nordwestlich der Innenstadt westlich des Westrings und südlich der Bahnlinie der Emschertalbahn.

### **2. Entwicklung des Planungsrechts**

#### **Bebauungsplan Nr. 36**

Im Rahmen eines Klageverfahrens sah das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen in seiner Entscheidung vom 08. Dezember 2004 den für das Gebiet beiderseits des Westrings im Abschnitt zwischen der Emschertalbahn im Norden und der Herner Straße im Süden existierenden Bebauungsplan Nr. 36 inzident als unwirksam an, da sich ein Beschluss, mit dem Rat der Stadt Castrop-Rauxel dem mit Schreiben vom 03. März 1969 von der Landesbaubehörde Ruhr unter Auflagen genehmigten Bebauungsplan Nr. 36 beigetreten ist, weder in den Verwaltungsvorgängen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 finden lässt, noch eine derartige Beschlussfassung der Planurkunde selbst zu entnehmen ist.

Am 23. August 2005 beschloss der Rat der Stadt Castrop-Rauxel, den Auflagen im Genehmigungsbescheid der Landesbaubehörde Ruhr zum Bebauungsplan Nr. 36 vom 03. März 1969 beizutreten und fasste den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 36 in der Fassung, die er durch die Auflagen im Genehmigungsbescheid erhalten hat, unter rückwirkender Inkraftsetzung gemäß § 214 Abs. 4 BauGB erneut. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 05. September 2005 wurde der Bebauungsplan Nr. 36 rückwirkend zum 26. März 1969 als Satzung in Kraft gesetzt.

In einem weiteren Urteil des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen vom 23. August 2006 wurde der Bebauungsplan Nr. 36 trotz des durchgeführten ergänzenden Verfahrens erneut inzident als unwirksam angesehen. Als nachteilig ausgelegt wurde für die Stadt Castrop-Rauxel die erneute Fassung des Satzungsbeschlusses. In seiner Sitzung am 02.11.2006 nahm der Rat den Beschluss zum ergänzenden Verfahren vom 23.08.2005 daher zurück und beschloss in der gleichen Sitzung erneut, den Auflagen im Genehmigungsbescheid der Landesbaubehörde Ruhr zum Bebauungsplan Nr. 36 vom 03. März 1969 beizutreten. Die Bekanntmachung des Beitrittsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt am 08.11.2006.

Parallel zum Bauleitplanverfahren hat die Stadt Castrop-Rauxel einen Antrag auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen vom 23. August 2006 beim Oberverwaltungsgericht Münster eingereicht. Mit Beschluss vom 25. April 2007 ist der Antrag abgelehnt worden. Aus der Begründung der Ablehnung geht hervor, dass das Oberverwaltungsgericht den Bebauungsplan Nr. 36 für unwirksam ansieht.

In seiner Sitzung am 31.05.2007 beschloss der Betriebsausschuss 3, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 36 durchzuführen.

#### **Bebauungsplan Nr. 163**

Der Bebauungsplan Nr. 163 erlangte am 05. September 2005 mit Bekanntmachung im Amtsblatt Rechtskraft. Im Rahmen eines Verwaltungsstreitverfahrens wurde der Bebauungsplan Nr. 163 im Urteil vom 23. August 2006 vom Verwaltungsbericht Gelsenkirchen als unwirksam angesehen.

In seiner Sitzung am 02. November 2006 beschloss der Rat, für den Bebauungsplan Nr. 163 ein ergänzendes Verfahren durchzuführen, um die gerügten Mängel zu beheben.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **Zentren- und Einzelhandelskonzept Castrop-Rauxel 2007**

Gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept Castrop-Rauxel 2007 sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur in den im Konzept definierten zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 197 liegt außerhalb dieser Entwicklungsräume. Gemäß der Ausführungen des Zentren- und Einzelhandelskonzepts können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der Entwicklungsräume ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt werden kann oder keine adäquaten Entwicklungsflächen in den zentralen Bereichen vorhanden sind und von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Zentren zu erwarten sind.

Für die Flächen südlich der Bahnlinie und westlich des Westrings formuliert das Zentren- und Einzelhandelskonzept Castrop-Rauxel 2007 das Ziel der Entwicklung eines Sonderstandortes für den großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandel im Fachmarktsegment mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

#### **Fachbeitrag Nahversorgung**

Der Fachbeitrag Nahversorgung, der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Castrop-Rauxel erarbeitet wurde, betont die Bedeutung der Wiedernutzung der ehemaligen Castoramafläche im Einzelhandelsbereich für die Stabilisierung der vorhandenen Fachmärkte. Er sieht die Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Betriebs auf der ehemaligen Castoramafläche dann als vertretbar an, wenn keine günstiger gelegenen Entwicklungsflächen im Nahversorgungsbereich Castrop verfügbar sein sollten.

#### **Nahversorgungsbereich Castrop**

Im südöstlich des Geltungsbereichs gelegenen Hauptzentrum Castrop-Rauxel sind zur Zeit keine Entwicklungsflächen in der erforderlichen Größenordnung verfügbar. Das beabsichtigte Vorhaben lässt sich städtebaulich nur schwer in die Innenstadt integrieren. Der Konflikt zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung (Lärmentwicklung von Parkplätzen) ist zu erwarten.

#### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Castrop-Rauxel stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 197 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt- und Nahversorgungszentrum“ dar.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 197 vorgesehenen Nutzungen werden somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4. Planungsanlass und -erfordernis**

Seit der Aufgabe des Castorama-Baumarktes liegt die Betriebsfläche südlich der Bahnlinie brach. Dieser städtebauliche Missstand hat bereits zu einer Schwächung der vorhandenen Fachmärkte geführt. Geschäftsaufgaben würden den Verlust von Arbeitsplätzen im Einzelhandel mit sich bringen. Durch Ansiedlung eines Frequenzbringers in Form eines Nahversorgungsbetriebes soll der Standort Westring als Fachmarktzentrum gestärkt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 im beschleunigten Verfahren soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes möglichst zeitnah geschaffen werden, um eine baldige Belebung des Fachmarktstandortes zu erreichen.

## **5. Bisheriges Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 erfolgt nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Folgende Verfahrensschritte wurden bisher durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung (B 3) 26.04.2007
- Möglichkeit zur Unterrichtung für die Öffentlichkeit 16.05.2007-25.05.2007
- öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Behörden 02.07.2007-03.08.2007

## **6. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Nahversorgungsbetriebes. Durch die Ansiedlung dieses als „Frequenzbringer“ anzusehenden Betriebes sollen die am Sonderstandort Westring ansässigen Fachmärkte dauerhaft gestärkt und so zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in den Einzelhandelsbetrieben beigetragen werden.

Darüber hinaus soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 langfristig die Nahversorgung für die Stadtteile Behringhausen, die Neubebauung im Bereich Messenkamp, sowie für Teilbereiche von Herne-Holthausen und auch für Castrop sichergestellt werden.

## **7. Inhalte der Planung**

Der Geltungsbereich ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsstandort“ festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup>.

Zur Bestimmung der prospektiven Auswirkungen wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt.

## **8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Die Etablierung eines Nahversorgungsstandortes im Zufahrtsbereich zu den vorhandenen Fachmärkten wird zu einer Belebung des Fachmarktzentrums am Westring und somit zur Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze führen.

Die Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Ansiedlung keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

## **9. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Die Anregungen beziehen sich in erster Linie auf die Wahl des Standortes für den Einzelhandelsbetrieb, eventuelle Veränderung der Verkehrsströme im Kreuzungsbereich A 42 / Westring sowie die Betriebssicherheit der Bahnanlage bei baulichen Veränderungen.

Stellungnahmen von Bürgern gingen im Rahmen der Beteiligungsverfahren nicht ein.

## **10. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung**

Zur Klarstellung soll das Kapitel 3.10.4 „Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“ der Begründung um den Hinweis ergänzt werden, dass im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Reduzierung der im Flächennutzungsplan angegebenen maximal zulässigen Verkaufsfläche entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 197 erfolgen wird. Darüber hinaus soll das Kapitel 8.3.1 „Betriebsbedingte Emissionen“ der Begründung um eine Aussage zu der im angrenzenden Gewerbegebiet vorhandenen Wohnnutzung ergänzt werden.

## **11. Anlagen**

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Abwägungsvorschlag, hier: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 3: Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 197

Anlage 5: Begründung

Hinweis: *Die Anlagen der Begründung können bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung angefordert bzw. eingesehen werden.*