



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/199
Datum: 01.08.2007

2007/194
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. 199

Planbereich: Westring - Bebauungsplan zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche

- 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 und 2 a) 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. 199 als Satzung und billigt die zugehörige Begründung.

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. 29 ha große Plangebiet liegt nordwestlich der Innenstadt im Ortsteil Behringhausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 199, zusammen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 197, entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 197 ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 199.

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 Verwaltungsgericht 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 / Fachbeitrag Nahversorgung

Das am 08. Februar 2007 vom Rat beschlossene Zentren- und Einzelhandelskonzept Castrop-Rauxel 2007 definiert die zentralen Versorgungsbereiche, in denen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden sollen. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der Entwicklungsräume können 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.

Standort Westring

Der Bereich beiderseits des Westrings im Abschnitt zwischen der Emschertalbahn und der Herener Straße liegt außerhalb der definierten Entwicklungsräume.

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.

Altstadt

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept formuliert für das Hauptzentrum Altstadt Castrop-Rauxel als Standort mittelzentraler Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen für die Gesamtstadt als Hauptziel die Stärkung des Angebotsprofils und die Steigerung der Attraktivität als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort.

4. Planungsanlass und -erfordernis

Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 36. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 36, die derzeit durchgeführt wird, werden Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen sein.

Zum Schutz des Hauptzentrums Altstadt ist es erforderlich, die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet am Westring zu verhindern. Aus diesem Anlass soll der Bebauungsplan Nr. 199 gemäß § 9 Abs. 2 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt werden.

5. Bisheriges Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 199 erfolgt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Folgende Verfahrensschritte wurden bisher durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung (B 3) 31.05.2007
- öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Behörden 02.07.2007-03.08.2007

6. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Grundlegendes Ziel ist die Stärkung des mittelzentralen Angebotsprofils der Altstadt, um eine Steigerung ihrer Attraktivität als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort im Sinne des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes Castrop-Rauxel 2007 zu erreichen. Der Bebauungsplan Nr. 199 wird aufgestellt, um kurzfristig Planungssicherheit im Hinblick auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Standort Westring zu schaffen.

7. Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 199 trifft Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelbetrieben und der Art der in ihnen angebotenen Sortimente.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten lediglich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Fachmarktzentrum).

8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben darstellen und somit eine Entwicklung der Flächen am Standort Westring gemäß der Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes Castrop-Rauxel 2007 gewährleisten.

9. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen beziehen sich in erster Linie auf eventuelle Veränderungen der Verkehrsströme im Kreuzungsbereich A 42 / Westring sowie die Ausweisung der Bahnanlagen als Flächen mit Fachplanungsvorbehalt.

In der von Bürgern vorgebrachten Stellungnahme werden Bedenken gegen die textlichen Festsetzungen geltend gemacht, mit denen Einzelhandelsnutzungen auf dem eigenen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 199 liegenden Grundstück beschränkt werden sollen.

10. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Zur Klarstellung soll das Kapitel 3.4 „Kampfmittel“ um den Hinweis ergänzt werden, dass eine Überprüfung der zu bebauenden Flächen und Baugruben auf mögliche Kampfmittel zwingend erforderlich ist.

11. Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

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

Anlage 2 a: Abwägungsvorschlag, hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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

Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 199

Anlage 5: Begründung

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