



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/199
Datum: 07.05.2007

2007/144
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	31.05.2007	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 199

Planbereich: Westring - Bebauungsplan zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt,

1. den Bebauungsplan Nr. 199, Planbereich: „Westring“, als Bebauungsplan zur Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen;
2. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 199 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.

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.

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 Herner 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.

Bebauungsplan Nr. 197

In seiner Sitzung am 26. April 2007 beschloss der Betriebsausschuss 3 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 im beschleunigten Verfahren. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Nahversorgungsbetriebes, durch dessen Ansiedlung der durch die Aufgabe des ehemaligen Baumarktes entstandene städtebauliche Missstand behoben werden soll. Durch den als „Frequenzbringer“ anzusehenden Betrieb sollen die am Standort Westring ansässigen Fachmärkte gestärkt und so zu einer Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in den Einzelhandelsbetrieben beigetragen werden.

3. Planungsanlass und –erfordernis

Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 36. Gemäß der textlichen Festsetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der im Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 25. April 2007 genannten Begründung der Ablehnung des Berufungszulassungsantrages gegen das Urteil vom 23. August 2006 ist anzunehmen, dass im anhängigen Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan Nr. 36 dieser als unwirksam erklärt werden wird.

Vorhaben wären dann nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

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.

4. 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.

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

Gemäß § 9 Abs. 2 a Baugesetzbuch kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere das Zentren- und Einzelhandelskonzept Castrop-Rauxel 2007 zu beachten.

Zur kurzfristigen Schaffung von Planungsrecht soll der Bebauungsplan Nr. 199 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch aufgestellt werden. Nach den Vorschriften des § 13 Baugesetzbuch kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch abgesehen werden. Außerdem wird im Bauleitplanverfahren keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchgeführt und von Umweltbericht, zusammenfassender Erklärung und Monitoring abgesehen.

6. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan wird Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und der Art der in ihnen angebotenen Sortimente treffen.

7. 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.

8. Weitere Vorgehensweise

Es ist beabsichtigt, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Sommer 2007 durchzuführen.

Das anhängige Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan Nr. 36 wird voraussichtlich im Juni 2007 entschieden werden. Mit Unwirksamkeitserklärung des Bebauungsplanes Nr. 36 sind die Anwendungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Abs. 2 a Baugesetzbuch gegeben.

9. Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan