



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/197
Datum: 30.03.2007

2007/109
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	26.04.2007	

Betreff

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 197

Planbereich: Nahversorgungsstandort Westring

Hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (§ 13 a 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. 197, Planbereich: Nahversorgungsstandort Westring im beschleunigten Verfahren 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.

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Das ca. 1 ha m² große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 197 liegt nordwestlich der Innenstadt westlich des Westrings und südlich der Bahnlinie der Emschertalbahn.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 197 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 163, für den gemäß Ratsbeschluss vom 02.11.2006 ein ergänzendes Verfahren durchgeführt werden soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 163 ist im ergänzenden Verfahren entsprechend anzupassen.

2. Planungsanlass und –erfordernis

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 02.11.2006 beschloss der Rat der Stadt Castrop-Rauxel, für den Bebauungsplan Nr. 163 ein ergänzendes Verfahren durchzuführen, um die gerügten Mängel zu beheben.

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 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

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.

3. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 197 soll in Form eines Sondergebiets als Standort für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² festgesetzt werden.

Tragfähigkeit und Zentrenunschädlichkeit des geplanten Einzelhandelsbetriebes sind im Planverfahren zu prüfen.

Dem Investitionsbedarf zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen soll in der Abwägung mit anderen Belangen in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

4. 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 und Obercastrop sichergestellt werden.

5. 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.

6. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann nach den Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem wird im Bauleitplanverfahren keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt und von Umweltbericht, zusammenfassender Erklärung und Monitoring abgesehen.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Realisierung der aufgrund der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 197 möglichen Nutzungen wird zu einer Stabilisierung der am Standort Westring vorhandenen Fachmärkte und somit zum Erhalt der vorhandenen Arbeitsplätze führen.

8. Weitere Vorgehensweise

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

9. Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich