



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/198
Datum: 13.03.2008

2008/093
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	24.04.2008	
Rat der Stadt	29.04.2008	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 198
Planbereich: Kleine Lönsstraße
hier: Entscheidung über die Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 BauGB) und 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, die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlage 2) angegeben ist.

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

Der Rat beschließt ferner, den Bebauungsplan Nr. 198 als Satzung und billigt die zugehörige Begründung.

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Castrop, Flur 8, und wird begrenzt

- im Osten von der Trasse der Emschertalbahn und dem Altstadttring
- im Süden von der Herner Straße
- im Westen von der Dammstraße
- im Norden vom Gelände der Johannes-Rau-Realschule.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,29 ha. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB.

Der Betriebsausschuss 3 hat am 26.10.2006 für den gleichen Geltungsbereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191 „Kleine Lönsstraße“ beschlossen. Gegenstand der Planung ist es, auf der Fläche des vorhandenen Gewerbebetriebs eine Wohnnutzung zu entwickeln, die in einen baulichen Zusammenhang mit der neuen Realschule und dem Wohngebiet Dammstraße / Sägewerkstraße eingebunden werden und sich gestalterisch und städtebaulich an die Altstadt angliedern soll.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Für die Fläche westlich der Kleine Lönsstraße besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Lebensmittel-Discounters (Bauvoranfrage). Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat am 08.02.2007 das Zentren- und Einzelhandelskonzept beschlossen. Darin wurden auf Grundlage des Fachbeitrags „Nahversorgung“ des Büros Dr. Paul G. Jansen aus Köln vom Juni 2006 eine auf die Castrop-Rauxeler Ortsspezifik abgestellte Sortimentsliste sowie die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt definiert und das Hauptzentrum Castrop-Rauxel parzellenscharf dargestellt und abgegrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 191 gehört nicht zum Hauptzentrum und ist somit für eine Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht vorgesehen.

Das Baugesetzbuch eröffnet seit dem 01.01.2007 die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufzustellen, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in denen festgesetzt wird, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

3. Bisheriges Verfahren

Der Betriebsausschuss 3 hat am 26.04.2007 die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 198 als Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Von der Verfassung einer zusammenfassenden Erklärung sowie der Durchführung einer Umweltprüfung und des Monitorings wird abgesehen. Die öffentliche Auslegung mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte vom 06.08. - 07.09.2007. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme vorgebracht. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, fußend auf dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Castrop-Rauxel die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels im Geltungsbereich auf Dauer zu unterbinden. Stattdessen soll eine Wohnbebauung in Ergänzung der neuen Baugebiete an der Dammstraße und der Sägewerkstraße erfolgen (vgl. Planinhalt des B-Planes Nr. 191, Aufstellungsbeschluss vom 26.10.2006).

5. Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Ausschluss von großflächigem und nicht-großflächigem zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, von sonstigen großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Handelsbetrieben sowie von großflächigen Einzelhandels und sonstigen Handelsbetrieben (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Möbelmärkte, Autohäuser etc.) zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt“. Die ausgeschlossenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechen den Regelungen der sog. „Castrop-Rauxeler Liste“, die wesentlicher Bestandteil bzw. Inhalt des Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Stadt Castrop-Rauxel ist.

6. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 16.08.2007 eine Stellungnahme von Herrn H. D. aus Castrop-Rauxel vorgebracht, vertreten durch seine Anwälte.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Da der Bebauungsplan Nr. 198 die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 (1) BauGB nicht erfüllt (einfacher B-Plan), beurteilen sich Bauvorhaben im Geltungsbereich nach § 34 BauGB. Bestehende genehmigte Nutzungen werden durch die Planung nicht berührt.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch die Planung keine Kosten.

Anlagen

Anlage 1: Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 2: Abwägungsvorschlag, hier: Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage 3: Planzeichnung und textliche Festsetzungen des B-Planes Nr. 198

Anlage 4: Begründung des B-Planes Nr. 198

Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 198
Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Name
1	IHK Westfalen in Gelsenkirchen
2	Handwerkskammer Münster
3	Kreisverwaltung Recklinghausen

Anlage 2

Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 198
Hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Nr.	Bürger	Datum	Stellungnahme	berück- sichtigt	Beschlussvorschlag/ Stellungnahme der Verwal- tung
1a	Herr D. aus C-R	16.08.2007	Herr D. hat Flächen von der Deutschen Bahn erworben, um sein Grundstück zu arrondieren und den Bau eines Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Hätte er Kenntnis darüber gehabt, dass der Bau eines solchen Marktes an dieser Stelle nicht zulässig ist, hätte er die Flächen nicht gekauft.	nein	Der Erwerb der Flächen von der Deutschen Bahn war eine unternehmerische Entscheidung des Herrn D. Es wurden ihm von Seiten der Stadt Castrop-Rauxel keine verbindliche Zusagen in Bezug auf den Bau eines Lebensmittelmarktes gemacht, noch solche in Aussicht gestellt. Ziel des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 191 ist die Entwicklung von Wohnen an diesem Standort.
1b			Die Festsetzungen des B-Planes sind städtebaulich nicht gerechtfertigt.	nein	Die Festlegung der städtebaulichen Ziele obliegt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Ausübung der kommunalen Planungshoheit. Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Castrop-Süd innenstadtnahes Wohnen zu entwickeln. Die in Umsetzung befindlichen benachbarten Bebauungspläne Nr. 107, 159 und 167 bilden bereits jetzt die Grundlage für einen baulichen und städtebaulichen Zusammenhang der Neubauflächen. Der Bebauungsplan Nr. 191 soll ab-

						schließend die Entwicklung einer sich daran fortsetzenden und angeglichenen Baustruktur an der Kleine Lönnsstraße ermöglichen.
1c			Das Plangebiet gehört materiell und räumlich zum zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Altstadt, so wie die Obere Münsterstraße und der E.-Markt an der Dortmunder Straße.		nein	Das Plangebiet liegt deutlich abgesetzt von der Altstadt, getrennt u. a. durch den Altstadtring, Herner Straße und die Bahntrasse. Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat am 08.02.2007 das Zentren- und Einzelhandelskonzept beschlossen. Darin wurden auf Grundlage des Fachbeitrags „Nahversorgung“ des Büros Dr. Paul G. Jansen aus Köln vom Juni 2006 eine auf die Castrop-Rauxeler Ortsspezifik abgestellte Sortimentsliste sowie die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt definiert und das Hauptzentrum Castrop-Rauxel parzellenscharf dargestellt und abgegrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 gehört nicht zum Hauptzentrum und ist somit für eine Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht vorgesehen. Die Festlegung der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche obliegt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Ausübung der kommunalen Planungshoheit.
1d			In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Parkplätze für Besucher der Altstadt.		nein	Die Parkplätze sind per Baulast einem Grundstück am Münsterplatz zugeordnet und befinden sich somit in privater Nutzung.
1e			Im Fachbeitrag wird die Verkaufsfläche des vorhandenen A.-Marktes im Plangebiet der Flächenbilanz der Altstadt zugeordnet		nein	Der vorhandene A.-Markt genießt Bestandsschutz. Da er im statistischen Bezirk der Altstadt liegt, ist es legitim, ihn bei der Verkaufsflächenerhebung mit zu zählen. Dies sagt jedoch nichts über die planungsrechtlichen Ziele für das Marktgrundstück aus. Die Existenz des Marktes bedingt keine Bindung des Rates, für die Fläche keine abweichenden städtebauliche Ziele zu formulieren.
1f			Die Fläche des ehemaligen Bahnhofs Castrop-Süd wird von der Stadt		nein	Ziel der Stadt Castrop-Rauxel ist es, die Flächen des ehemaligen Bahnhofs Castrop-

			als Baugebiet entwickelt. Das Plangebiet ist Teil dieser Entwicklungsachse, und es ist nicht einzusehen, dass hier kein Lebensmittelmarkt errichtet werden soll.			Süd und die räumlich angrenzenden Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen. Diese Entscheidung liegt im Rahmen der kommunalen Planungshoheit.
1g			Im Rahmen des § 9 (2a) BauGB sind Nutzungsausschlüsse im Sinne des § 1 (9) BauNVO nicht zulässig, nur § 1 (4) BauNVO (Gliederung nach Art der baulichen Nutzung).		nein	Nach vorherrschender juristischer Meinung (vgl. Muster-einführungserlass BauGB 2007 sowie Kommentar zur BauNVO Fickert/Fieseler) sind Nutzungsausschlüsse im Rahmen des § 9 (2a) BauGB i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO zulässig.
1h			Weder in dem Fachbeitrag des Büros Dr. Jansen noch im B-Plan ist eine Gefährdung des Standorts für die Nahversorgung der Altstadt nachgewiesen worden.		nein	Nach § 9 (2a) BauGB ist ein solcher Nachweis nicht erforderlich. Nach dem Muster-Einführungserlass ist jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen, in welcher Weise der Bebauungsplan der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dient. In der Begründung heißt es unter Ziffer 5: „Die Stadt Castrop-Rauxel verfügt nach dem Fachbeitrag des Büros Dr. Jansen über einen hohen Anteil an Nahversorgern in nicht-integrierter Lage. Daher sei es eine wesentliche Aufgabe der Bauleitplanung, bei der Standortwahl künftiger Handelsbetriebe - ausdrücklich auch kleinerer Ladeneinheiten - steuernd einzugreifen und sich dabei vor allem auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren. Dabei ist die (auch gerichtlich geforderte) parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche unbedingte Voraussetzung zur Beurteilung solcher Standorte für Neuansiedlungen oder Nutzungsänderungen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, wenn erforderlich die Etablierung der im Fachbeitrag festgelegten zentrenrelevanten Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Die Priorität der vorhandenen Versorgungsbereiche ist zu stärken und ihrer Destabilisierung durch weitere Neuansiedlungen

						gen in nicht-integrierter Lage entgegensetzen. Der Bebauungsplan Nr. 198 dient der Umsetzung dieser Ziele in Bezug auf das Zentrum Altstadt, indem das Angebot zentrenrelevanter Sortimente in seinem Geltungsbereich, der eine Fläche außerhalb des festgelegten Versorgungsbereichs „Altstadt“ umfasst, ausgeschlossen wird.“
1i			Die durchschnittliche Verkaufsfläche der Altstadt Castrop liegt unter dem Bundesdurchschnitt, was nahelegt, dass die Nahversorgungslage der Altstadt gestärkt und nicht reduziert werden muss.		nein	Für den zentralen Versorgungsbereich „Altstadt“ besteht nach dem Fachbeitrag des Büros Dr. Jansen ein Entwicklungspotential von bis zu 2.500 qm Verkaufsfläche. Dieses wurde zwischenzeitlich durch die Einrichtung eines Lebensmittelmarktes an der Dortmunder Straße ausgeschöpft. Für die Altstadt besteht damit z. Zt. kein weiterer Bedarf an Lebensmittel-einzelhandel.