



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-29-34
Datum: 15.05.2008

2008/158
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	03.06.2008	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	05.06.2008	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34
Planbereich "Am Landwehrbach/Engellaustraße"
hier: Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt,

1. dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 2) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34, Planbereich „Am Landwehrbach/Engellaustraße“ nach § 12 Abs. 2 BauGB zuzustimmen,
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34, Planbereich „Am Landwehrbach/Engellaustraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und
3. den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 ergibt sich aus dem beigefügten und zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage 1).

.....
Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Geltungsbereich

Der insgesamt rund 4,16 ha umfassende Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 befindet sich im Ortsteil Behringhausen südlich der Emschertalbahn zwischen Landwehrbach und Westring.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterteilt sich in zwei voneinander getrennte Teilbereiche. Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

Entwicklung des Planungsrechts

Bebauungsplan Nr. 36

Im Rahmen eines Klageverfahrens sah das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen in seiner Entscheidung vom 08.12.2004 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 der Rat der Stadt Castrop-Rauxel dem mit Schreiben vom 03.03.1969 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 23.08.2005 hat der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschlossen, den Auflagen im Genehmigungsbescheid der Landesbaubehörde Ruhr zum Bebauungsplan Nr. 36 vom 03.03.1969 beizutreten und 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 Baugesetzbuch (BauGB) erneut zu fassen. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 05.09.2005 wurde der Bebauungsplan Nr. 36 rückwirkend zum 26.03.1969 als Satzung in Kraft gesetzt.

In einem weiteren Urteil des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen vom 23.08.2006 wurde der Bebauungsplan Nr. 36 trotz des durchgeführten ergänzenden Verfahrens erneut inzident als unwirksam angesehen. Als nachteilig ausgelegt wurde der 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 03.03.1969 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 23.08.2006 beim Oberverwaltungsgericht Münster eingereicht. Mit Beschluss vom 25.04.2007 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 05.09.2005 mit Bekanntmachung im Amtsblatt Rechtskraft. Im Rahmen eines Verwaltungsstreitverfahrens wurde der Bebauungsplan Nr. 163 im Urteil vom 23.08.2006 vom Verwaltungsbericht Gelsenkirchen als unwirksam angesehen.

Um die gerügten Mängel zu beheben, hat der Rat der Stadt Castrop-Rauxel in seiner Sitzung am 02.11.2006 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 163 ein ergänzendes Verfahren durchzuführen.

Bebauungsplan Nr. 199

Der Bebauungsplan Nr. 199 erlangte am 04.01.2008 mit Bekanntmachung im Amtsblatt Rechtskraft. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es, zum Schutz des Hauptzentrums Altstadt die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet am Westring zu verhindern. Als Bebauungsplan zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Abs. 2a BauGB enthält der einfache Bebauungsplan Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit der Art der baulichen Nutzung. Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Planungserfordernis

Der Eigentümer der Flächen Am Landwehrbach/Engellaustraße ist mit dem Interesse an die Stadt Castrop-Rauxel herangetreten, auf den noch unbebauten sowie den frei gewordenen Flächen möglichst zeitnah großflächige Einzelhandelsbetriebe mit als nicht zentrenrelevant bewerteten Hauptsortimenten zu entwickeln. Die Aufgabe des Castrorama-Baumarkts, der zwischenzeitlich zurückgebaut wurde, hat bereits zu einer Schwächung der vorhandenen Fachmärkte geführt, weshalb der Standort Westring durch die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben als Fachmarktzentrum gestärkt werden soll.

Für eine Bebauung ist die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 163, der sich derzeit im ergänzenden Verfahren befindet, dient der Bestandssicherung der vorhandenen Betriebe. Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 163 und der Komplexität des Verfahrens erscheint es jedoch sinnvoll, für die Brachflächen Am Landwehrbach/Engellaustraße einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der der zeitnahen Schaffung des Planungsrechts und der bedarfsgerechte Steuerung der baulichen Nutzung dient.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 ist die zeitnahe Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit als nicht zentrenrelevant bewerteten Hauptsortimenten auf den noch unbebauten sowie den frei gewordenen Flächen Am Landwehrbach/Engellaustraße und damit die dauerhafte Stärkung des Sonderstandorts Westring. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient der Umsetzung der Ziele des Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Stadt Castrop-Rauxel.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch die Festsetzung des Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die bauliche Nutzung allgemein festgesetzt. Gem. § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Änderungen und Abschluss sowie der Wechsel des Vorhabenträgers bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

Planungsvorgaben

Für die Flächen südlich der Bahnlinie und westlich des Westrings formuliert das am 08.02.2007 durch den Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschlossene 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:

„Der Standort ist für solche Ansiedlungsvorhaben, Branchen bzw. Sortimente vorgesehen, die wegen ihres großen Flächenbedarfs vornehmlich in der Innenstadt keine Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsflächen finden oder für Castrop-Rauxel nicht innenstadttypisch sind, keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lassen und die den Bewer-

tungs- und Beurteilungsregeln des Regionalen Einzelhandelskonzepts für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche entsprechen.“

Sowohl der rechtswirksame als auch der in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Castrop-Rauxel stellen den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt- und Nahversorgungszentrum“ dar. Eine Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Möglichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hat das Baugesetzbuch mit der Änderung vom 21.12.2006 geschaffen. Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt 20.000 bis weniger als 70.000 qm festgesetzt wird und auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Aus der Größe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 von rund 4,16 ha ergibt sich bei einer voraussichtlich zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 eine zulässige Grundfläche von rund 33.300 qm und damit die Erforderlichkeit zu der Vorprüfung des Einzelfalls.

Als Grundlage für die Durchführung der Vorprüfung kann ein bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 199 erstelltes Umweltgutachten herangezogen werden, das den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 mit einschließt. Umfang und Inhalt des Gutachtens orientieren sich an einer Umweltprüfung. Das im Juni 2007 abgeschlossene Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 199 keine Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushalts ergeben.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen aus Sicht der Verwaltung vor. Eine formelle Vorprüfung unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 des BauGB wird durchgeführt.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das geplante Vorhaben keine Kosten. Zur Regelung der Kostenübernahme wird die Stadt Castrop-Rauxel mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag schließen.