



Bereich: Stadtplanung
Az: 61
Datum: 17.11.2008

2008/311
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	02.12.2008	12
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	04.12.2008	15
Rat der Stadt	11.12.2008	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34
Planbereich "Am Landwehrbach/Engellaustraße"
hier: a) Entscheidung über die Stellungnahmen gem. § 2 Abs. 3 BauGB
b) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
c) Satzungsbeschluss gem. § 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 3) angegeben ist.
- die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan sowie die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben geändert werden.

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

- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 in seiner geänderten Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung in ihrer geänderten Fassung.

Im Vergleich zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat sich der räumliche Geltungsbereich geringfügig verändert. Durch die Einbeziehung des Westrings wurde der ursprüngliche Geltungsbereich in östliche Richtung erweitert, um eine neue Zufahrtmöglichkeit mit Verzögerungstreifen für Rechtsabbieger zu schaffen.

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

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der insgesamt rund 4,97 ha umfassende Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 befindet sich im Ortsteil Behringhausen südlich der Emschertalbahn zwischen Landwehrbach und Westring. Da der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die noch unbebauten sowie die frei gewordenen Flächen in diesem Bereich umfasst, unterteilt sich der Bebauungsplan in zwei voneinander getrennte Teilbereiche.

Im Vergleich zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat sich der räumliche Geltungsbereich geringfügig verändert. Durch die Einbeziehung des Westrings wurde der ursprüngliche Geltungsbereich in östliche Richtung erweitert, um eine neue Zufahrtmöglichkeit mit Verzögerungstreifen für Rechtsabbieger zu schaffen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der beigefügten Übersichtsskizze (Anlage 1) zu entnehmen.

2. 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 Verwaltungsgericht 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.

3. Planungsanlass und -erfordernis

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.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 ist die zeitnahe Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung großflächiger und nicht 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.

5. Inhalte und voraussichtliche Auswirkungen der Planung

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 Stadt.

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 hat die Stadt Castrop-Rauxel mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag geschlossen.

Der neue Anschluss des Plangebiets an den Westring (K 49) wurde bereits mit dem Kreis Recklinghausen abgestimmt. Der Kreis beabsichtigt, einen entsprechenden Vertrag mit dem Vorhabenbeträger abzuschließen.

6. Bisheriges Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Möglichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren 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 sowie der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a 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 m² 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 ergibt sich die Erforderlichkeit zur Vorprüfung des Einzelfalls. Die Vorprüfung wurde unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 des BauGB durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushalts durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 zu erwarten sind. Das Verfahren kann somit auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Verkehrstechnische Stellungnahme sowie ein Gutachten zu den Geräuschemissionen und -immissionen der geplanten Betriebe erstellt.

Bisher wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

§ Beschluss zur Aufstellung und zur öffentlichen Auslegung (Betriebsausschuss 3)	05.06.2008
§ Unterrichtung der Öffentlichkeit (gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)	15.09. bis 22.09.2008
§ Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	10.10. bis 10.11.2008

7. Sachstand der landesplanerischen Anfrage nach § 32 LPIG

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 32 LPIG sowie an die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 24a LEPro wurde die Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 14.10.2008 um landesplanerische Zustimmung gebeten. Zur Klärung der Planinhalte hat zusätzlich ein Gespräch bei der Bezirksregierung stattgefunden. Die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster liegt derzeit noch nicht vor, allerdings werden aus Sicht der Verwaltung die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung eingehalten. Die Verwaltung geht davon aus, dass die landesplanerische Zustimmung erteilt werden wird.

8. Anregungen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind lediglich Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Bürger haben sich sowohl im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit als auch im Zuge der öffentlichen Auslegung nicht geäußert.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beziehen sich auf die nicht vorgenommene Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen der nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente sowie die ausnahmsweise zulässige Ansiedlung von Betrie-

ben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Weitere Stellungnahmen beziehen sich auf die Berücksichtigung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs sowie auf die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen ist dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3) zu entnehmen.

9. Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

- a) Unter 2.1.3 wurde in den textlichen Festsetzungen ergänzt, dass Einzelhandel nur im Erdgeschoss zulässig ist.
- b) 2.1.4 der textlichen Festsetzungen wurde um die Beschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente pro Einzelhandelsbetrieb auf maximal 800 m² ergänzt. Die sich aus § 24a LEPro ergebende Beschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf 2.500 m² im Plangebiet bleibt unberührt.
- c) In Abschnitt 3.4. und 6.2. der Begründung sind die Anregungen der Straßenbahn Herne - Castrop-Rauxel GmbH aufgenommen worden.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung

Anlage 5: Begründung in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung einschließlich

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 3c UVPG, PAN GmbH, Potsdam, 06.10.2008
- Verkehrstechnische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 „Am Landwehrbach/Engellaustraße“, Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, 08.10.2008
- Geräuschemissionen und -immissionen der geplanten Betriebe im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 „Am Landwehrbach/Engellaustraße“ sowie des Anbindungsverkehrs, TÜV Nord, 22.09.2008