

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 65 „Mittelstraße – Mitte“

**hier: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 65
„Mittelstraße – Mitte“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Mittelstraße und ihre angrenzende Bebauung bildet den Hauptgeschäftsbereich von Haßlinghausen, der durch eine vertikale Nutzungsmischung geprägt ist. Die Erdgeschosse werden überwiegend durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen charakterisiert, während die Obergeschosse zu Wohnzwecken genutzt werden. Um die Struktur der Mittelstraße zu erhalten und insbesondere eine geordnete langfristig erhaltende städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Mittelstraße soll weiterhin ein attraktives Angebot zur Versorgung der Bevölkerung bieten. Negative Auswirkungen durch den Verlust von Verkaufsflächen, die Ansiedlung von zentrenschädlichen Nutzungen und Leerstände im Hauptgeschäftsbereich sollen vermieden werden.

Bei der Planung handelt es sich im Wesentlichen um eine Bestandsplanung, da nur noch wenige bebaubare Flächen zur Verfügung stehen. Bei diesen Flächen handelt es sich vorwiegend um Nachverdichtungspotentiale im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, für die im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Baurecht geschaffen werden soll. Ziel der Planung ist somit zum einen die Sicherung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen in den Erdgeschossen der Gebäude entlang der Mittelstraße und somit eine Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches bzw. des Zentralen Versorgungsbereiches. Zum anderen soll der wachsenden Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum Rechnung getragen werden, indem Baurecht für Nachverdichtungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke geschaffen wird.

Für die direkt an die Mittelstraße angrenzenden Bereiche wird daher ein eingeschränktes Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insbesondere sind hier auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften etc. zulässig, wobei die zulässigen Sortimente auf die in der Sprockhöveler Liste aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränkt werden. Bedingt durch den Strukturwandel im Einzelhandel sowie die jüngsten Auswirkungen der Corona-Pandemie zeichnen sich im Sprockhöveler Stadtgebiet zunehmend Umnutzungstendenzen gewerblich und gemischt genutzter Bereiche hin zu einer reinen Wohnnutzung ab. Durch derartige Tendenzen oder infolge der dadurch zu erwartenden Vorbildwirkung können erhebliche städtebauliche Spannungen ausgelöst und der Hauptgeschäftsbereich Haßlinghausen in seiner Funktion als Zentraler Versorgungsbereich massiv geschädigt werden. Die städtebauliche Ordnung wäre dadurch nachhaltig gestört. Um einer solchen Entwicklung entgegen zu wirken, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Nutzung der Erdgeschosszonen entlang der Mittelstraße bis auf Höhe der Mittelstraße Haus-Nr. 49 langfristig für kleinteiligen Einzelhandel und Dienstleistungen gesichert und Wohnnutzung an dieser Stelle ausgeschlossen.

Um unerwünschte Nutzungen zu verhindern werden zudem Vergnügungsstätten, Sexshops, Sportwettcafés und Sportwettbüros ausgeschlossen. Damit sollen negative Auswirkungen, zum Beispiel Trading-Down-Effekte vermieden werden. Die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen würde den Zentralen Versorgungsbereich auch in Anlehnung an das in Umsetzung befindliche Integrierte Handlungskonzept wesentlich negativ beeinflussen bzw. beeinträchtigen und verändern.

In den rückwärtigen Bereichen der südlich an die Mittelstraße grenzenden Grundstücke werden entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um die hier bestehenden Nachverdichtungspotentiale zugunsten einer innerstädtischen, barrierefreien Wohnraumentwicklung zu nutzen. Hierdurch wird auch die geplante Aufstockung der Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück Wilhelm-Kraft-Straße 5-9 planungsrechtlich gesichert.

Des Weiteren sind gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen und Regelungen zu Garagen und Stellplätzen sowie anderen Nebenanlagen vorgesehen.

2. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Haßlinghausen, in den Fluren 1 und 2. Der Geltungsbereich verläuft im Südwesten entlang der Lemper Straße und in der Verlängerung an der nordwestlichen Seite der Mittelstraße entlang der Wegeparzelle 1057 in der Flur 1. Dann weiter von Nordwesten nach Nordosten entlang der Flurstücksgrenzen der ersten Bebauungsreihe bis zur Flurstücksgrenze von Haus Mittelstraße Nr. 30 und in südöstlicher Richtung entlang der Post- bzw. Dorfstraße bis zur Flurstücksgrenze von Haus Dorfstraße Nr. 34. Im Anschluss wird der Geltungsbereich von Südosten in Richtung Südwesten entlang der Flurstücksgrenzen der ersten Bebauungsreihe an der Mittelstraße bis hin zur Lemper Straße abgegrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 ist im nachstehenden Übersichtsplan durch Umrandung gekennzeichnet:

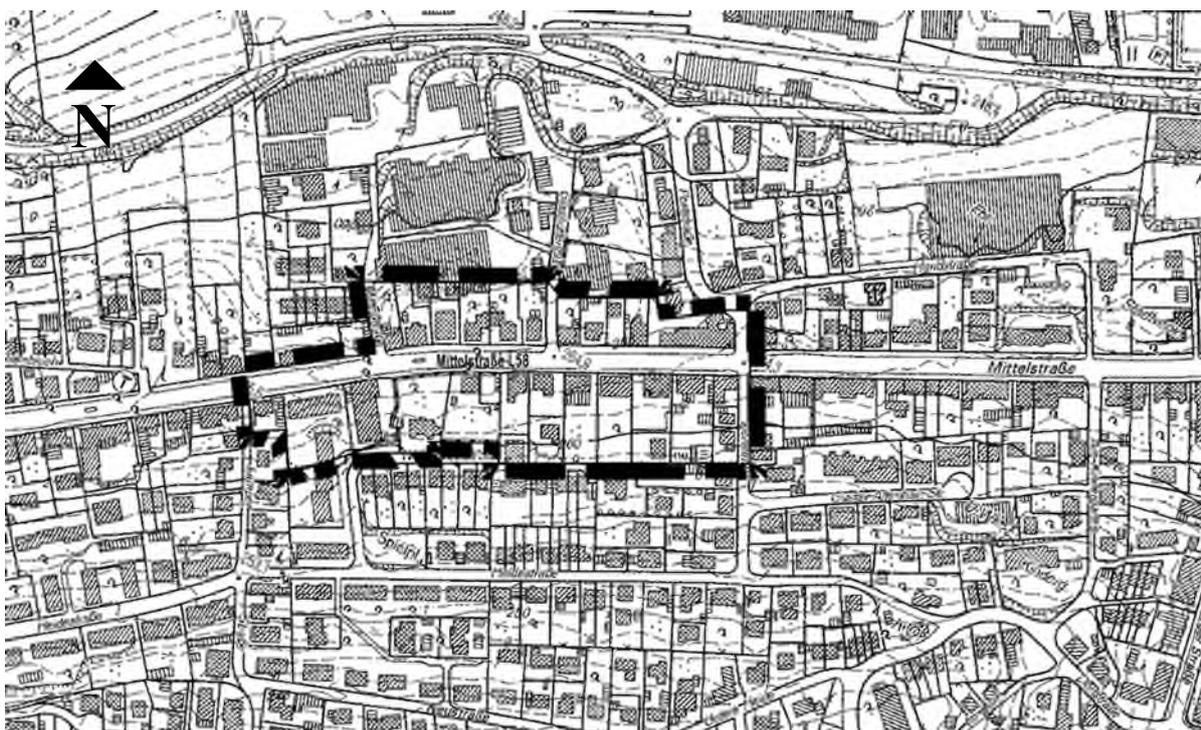


Abb.: Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Mittelstraße – Mitte“

3. Gründe für die Öffentlichkeitsbeteiligung, Verfahrenshergang

Der Rat der Stadt Sprockhövel hat in seiner Sitzung am 18.12.1986 bereits einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 65 „Mittelstraße – Mitte“ gefasst. Da es sich mittlerweile um einen 34 Jahre alten Aufstellungsbeschluss handelt, war es aus rechtlicher Sicht sinnvoll diesen neu zu fassen und die aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan einfließen zu lassen.

Der Rat der Stadt Sprockhövel hat daher in seiner Sitzung am 10.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erneut beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 65 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da das Planvorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Dementsprechend sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB und eine Überwachung gemäß § 4c BauGB in der derzeit gültigen Fassung nicht erforderlich.

Die Größe des Geltungsbereiches liegt mit 34.127 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter dem Schwellenwert von 70.000 m². Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien (Scoping) kam zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden könnten, sind an der Vorprüfung im Rahmen des Scopings beteiligt worden. Es wird keine Zulässigkeit von umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben begründet, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) vor und es sind keine Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 BIm-SchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beachten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann daher im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Die gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und die gemäß § 4 BauGB erforderliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden abgeschlossen.

4. Ratsbeschluss

Der Rat hat in seiner Sitzung am 16.03.2023 über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten.

Der Rat der Stadt Sprockhövel hat per Dringlichkeitsentscheidung am 17.04.2023 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Rat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 65 „Mittelstraße-Mitte“ mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.“

Rechtsgrundlage:

§ 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

5. Bekanntmachungsanordnung

Der vorstehende Beschluss des Rates wird hiermit gemäß §§ 3 und 4 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung -BekanntmVO-) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741), öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes beim Zustandekommen des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung nach Ablauf von 6 Monaten seit ihrer Verkündung nicht geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) der Beschluss zur öffentlichen Auslegung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) die Bürgermeisterin hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist schriftlich gegenüber der Stadt Sprockhövel - Sachgebiet Planen und Umwelt -, Rathausplatz 4, 45549 vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Sprockhövel, den 24.04.2023

Die Bürgermeisterin

gez. Noll

6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „Mittelstraße – Mitte“ (bestehend aus einer Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung) sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen, liegen

in der Zeit vom 02.05.2023 bis 07.06.2023 einschließlich,

während der Dienststunden von montags bis freitags im Rathaus der Stadt Sprockhövel, Rathausplatz 4, 45549 Sprockhövel, im 2. Obergeschoss, Sachgebiet IV.1.1 Planen und Umwelt im Flurbereich, öffentlich aus.

Eine vorherige Besuchsanmeldung ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Verfügbare umweltbezogene Informationen

Mit den Planunterlagen liegen allgemeine Informationen zu den umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 65 aus.

Dieser Teil der Begründung umfasst die Überprüfung der Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild / Erholung, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Emissionen und Abfälle/Abwasser sowie die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Des Weiteren werden die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander bewertet.

Es liegen folgende umweltbezogene Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Stellungnahmen der Brandschutzdienststelle des Ennepe-Ruhr-Kreises mit allgemeinen Hinweisen zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung
- Stellungnahme des LWL – Archäologie für Westfalen mit Anmerkungen zur Aktualisierung des Hinweises bezgl. des Umganges beim Fund von Bodendenkmälern aufgrund der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes NRW
- Stellungnahme des LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen mit Bitte um nachrichtliche Übernahme eines im Geltungsbereich befindlichen Baudenkmals sowie Hinweisen zu weiteren im Umfeld des Geltungsbereiches befindlichen Gebäuden, die in der Kulturgutliste der Stadt Sprockhövel aufgeführt sind.

Die o. g. Informationen können während der öffentlichen Auslegung eingesehen werden. Anregungen und Bedenken können während der o. g. Zeit der öffentlichen Auslegung schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail (planen-umwelt@sprockhoevel.de), im Sachgebiet IV.1.1 Planen und Umwelt, Zimmer Nr. 2.11, vorgebracht werden. Zusätzlich wird es die Möglichkeit geben, Anregungen und Bedenken über ein Online-Beteiligungsportal vorzubringen. Nähere Informationen hierzu werden auf der Website der Stadt Sprockhövel bekanntgegeben.

Gemäß § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB werden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt und zugänglich gemacht.

Die Unterlagen sind auf der Homepage der Stadt Sprockhövel unter:

www.sprockhoevel.de/rathaus/planen-umwelt/zukunftsprojekte/

und im zentralen Internetportal des Landes NRW unter:

<https://www.bauportal.nrw/bauleitplanung>

abrufbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Offenlegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Rechtsgrundlage:

§ 47 der Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 71) geändert worden ist.

Ort und Dauer der Auslegung werden gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Sprockhövel, den 24.04.2023

Die Bürgermeisterin

gez. Noll