



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-29-44
Datum: 08.08.2014

2014/235
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	02.09.2014	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44
Planbereich: "Nahversorgungsstandort Pallasstraße, Grutholzstraße"
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 zustimmend zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung zu jedermanns Einsicht gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Im Vergleich zum Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat sich der räumliche Geltungsbereich geringfügig vergrößert und verschoben (s. Sachverhalt). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der knapp 0,5 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in Castrop im Kreuzungsbereich der Pallasstraße mit der Grutholzstraße. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt: im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 437 der Flur 19 Gemarkung Rauxel, im Osten durch die Briloner- und Grutholzstraße, im Süden durch die Pallasstraße und im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 171 und 436 der Flur 19 Gemarkung Rauxel.

Im Vergleich zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde der Geltungsbereich geringfügig vergrößert und verschoben. Dies ist bedingt durch die Festlegung auf die durchzuführende Bauvariante und unter Hinzuziehung des "Sperrgrundstücks" sowie angrenzender Straßenverkehrsflächen. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die RATISBONA Holding GmbH & Co. KG beabsichtigt als Vorhabenträger auf der oben genannten Fläche einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb (Nahversorger) mit einem Café zu errichten. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4c „Pallasstraße / Emscher-schnellweg“, dieser sieht hier zweigeschossige Altenwohnungen vor. Die Realisierung eines Lebensmittelmarktes ist somit auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat der der Vorhabenträger die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Schreiben vom 30.07.2013 beantragt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Am 23.09.2010 hat der Rat der Stadt Castrop-Rauxel die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes beschlossen. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass im Stadtteil Rauxel Süd eine deutliche Unterversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel vorliegt. So heißt es im Zentren- und Einzelhandelskonzept: „ Bis auf den Süden des Bezirks Rauxel Süd ist, abgesehen von einem Nahversorgungsbetrieb (Frischemarkt, keine umfassende Vollversorgungsfunktion), keine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit gegeben, davon betroffen ist v.a. der stark verdichtete Siedlungsbereich nördlich und südlich der Pallasstraße.“ Die Realisierung eines Nahversorgungsstandortes kann zum Teil auch die Versorgungssituation für den Stadtteil Deininghausen verbessern.

4. Verfahren

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung vom 12.09.2013 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44, Planbereich „Nahversorgungsstandort Pallasstraße, Grutholzstraße“, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.

Im Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

5. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Das Vorhaben dient der Sicherung der Grundversorgungsstruktur in Rauxel Süd. Innerhalb des Geltungsbereichs beabsichtigt die Firma RATISBONA Holding GmbH & Co. GmbH & Co. KG einen Lebensmittelmarkt und ein Café zu errichten. Das Café wird an der Süd- / Westseite in das Gebäude des Lebensmittelmarktes integriert. Der Gebäudекörper des Marktes befindet sich im Nord / Westen der Fläche. Somit bleibt der Kreuzungsbereich Grutholz- / Pallasstraße weiterhin gut einsehbar. Im Osten und Süden wird der Markt von den 55 Stellplätzen (inklusive Sonderstellplätze für Mutter-Kind und Behinderten Parkplätze) umgeben. Erschlossen wird der Markt über zwei Einfahrten, welche im Osten der Fläche von der Grutholz- und Brilonerstraße, abzweigen. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes beträgt maximal 799 m². Das Café einschließlich eines Bäckers wird auf einer Bruttogrundfläche von ca. 75 m² errichtet.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungsstandort" vorgesehen. Im Norden zwischen dem Markt und dem bestehenden Wohngebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese dient als Wegeverbindung zwischen dem auf der ehemaligen Schachanlage Erin 5 geplanten Wohngebiet und dem Lebensmittelmarkt mit einer gewissen Aufenthaltsqualität, kurzweiliges aufhalten wird ermöglicht.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes kann die Versorgungsfunktion im Stadtteil Rauxel Süd sowie teilweise auch für den Stadtteil Deininghausen deutlich verbessert werden. Für die dichte Wohnbebauung nördlich und südlich der Pallasstraße wird die Möglichkeit einer fußläufigen Versorgung geschaffen.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehenden Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das Vorhaben keine kassenwirksamen Kosten. Die Planung ist mit Verwaltungsaufwand (insbesondere Personalkosten) und Gebühreneinnahmen verbunden.

7. Weitere Vorgehensweise

Als nächster Verfahrensschritt ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vorgesehen, um der betroffenen Öffentlichkeit und den von der Planaufstellung ggf. berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Anlagen sind aufgrund des verspäteten Eingangs der Unterlagen noch nicht abschließend geprüft und werden vor der Offenlage ggf. nachgebessert. Die öffentliche Auslegung soll im Herbst 2014 erfolgen. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 ist im ersten Quartal 2015 angestrebt.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. d. F. zur öffentlichen Auslegung

Anlage 3: Entwurf der Begründung i. d. F. zur öffentlichen Auslegung

Anlage 4: Artenschutzuntersuchung

Anlage 5: Baugrunduntersuchung

Anlage 6: Verkehrliche Untersuchung

Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung