



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-29-45
Datum: 17.02.2015

2015/038
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	17.03.2015	4
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	19.03.2015	17

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45
Planbereich "Gastronomie an der Grutholzallee"
hier: Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt,

1. dem Antrag des Vorhabenträgers (siehe Anlage 2) auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 BauGB zuzustimmen und
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 für den Planbereich „Gastronomie an der Grutholzallee“ aufzustellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag zu schließen.

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

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 45 „Gastronomie an der Grutholzallee“ liegt zwischen der Grutholzallee im Süden, der östliche Grundstücksgrenze des Gastronomiebetriebs „Cafe del Sol“ im Westen sowie dem evangelischen Krankenhaus im Osten.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,8 ha, liegt in der Gemarkung Rauxel, Flur 24 und entspricht den Grenzen des Flurstück Nr. 130.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 45 ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Ein Vorhabenträger ist mit dem Interesse an die Stadt Castrop-Rauxel herangetreten, nördlich der Grutholzallee, direkt angrenzend an das bereits bestehende „Cafe del Sol“, den Gastronomiebetrieb „L'Osteria“ einschließlich der benötigten Stellplätze und Zufahrten zu errichten.

Das betreffende Grundstück ist momentan planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Eine Bebauung und die Nutzung zu gastronomischen Zwecken wären damit aktuell nicht zulässig.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Gastronomiebetriebs zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Castrop-Rauxel stellt den Planbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheitswirtschaft“ dar. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 angepasst werden.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung zum Bau einer Gastronomienutzung dient der weiteren Fortentwicklung der Flächen rund um den Stadtmittelpunkt. Sie unterstützt den städtebaulich wünschenswerten Lückenschluss zwischen den bereits bebauten Bereichen nördlich des Europaplatzes und des in Insellage liegenden evangelischen Krankenhauses.

Das Gebäude des Gastronomiebetriebs wird im nordwestlichen Bereich des Plangebiets angesiedelt und liegt somit deutlich von der Straße zurückversetzt. Es fügt sich damit in die Bebauung des benachbarten Gastronomiebetriebs ein.

Des Weiteren sieht die Planung gut 100 Stellplätze vor, die südlich des Gebäudes angelegt werden. Die Zufahrt von der Grutholzallee ist nach dem momentanen Planungsstand im Südosten des Grundstücks vorgesehen.

Für die Zukunft ist geplant, ein momentan westlich des Plangebiets verrohrt verlaufendes Gewässer zu renaturieren und zu verlegen. Daher werden im Zuge des Planverfahrens die benötigten Flächen für die Herrichtung des Gewässergrabens an der westlichen Grenze des Plangebiets gesichert.

4. Auswahl der Verfahrensweise

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45, Planbereich „Gastronomie an der Grutholzallee“ dient einem städtebaulichen Lückenschluss und damit der Nachverdichtung des Bereichs zwischen evangelischem Krankenhaus und Europaplatz. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, und bei der keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Soweit sich im Verfahren zeigt, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nicht mehr erfüllt sind, wird die Bearbeitung im Vollverfahren fortgesetzt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Gastronomiebetriebs einschließlich seiner erforderlichen Stellplätze und Zufahrten geschaffen.

Das zu beplanende Grundstück stellt sich im westlichen Teil als Wiesenfläche dar, im östlichen Teil ist es zunehmend mit Bäumen bestanden. Über das Gebiet führt in Nord-Süd-Richtung eine asphaltierte, provisorische Baustraße.

Durch den Bau des Gastronomiebetriebs sowie der Stellplätze wird es zu einer erhöhten Bodenversiegelung der Fläche im Gegensatz zu ihrem momentanen Zustand kommen. Im Bereich des Gebäudes, der Stellplätze und der Zufahrten wird die vorhandene Vegetation für das Bauvorhaben entfernt werden. Teile der Vegetation auf dem Grundstück sollen ergalten bleiben und durch Neuanpflanzungen von Bäumen im Bereich der Stellplätze ergänzt werden. Artenschutzrechtliche Belange werden im Zuge des Verfahrens gutachterlich untersucht.

Ebenfalls Inhalt des Verfahrens ist die Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen sowie der Lärmimmissionen.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans Personalkosten. Es entstehen Kosten für die Mitwirkung beim Verfahren, die Koordinierung der beteiligten Institutionen sowie die Bearbeitung des Verwal-

tungsverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Gegenzug werden Gebühren vereinnahmt. Alle für die Aufstellung benötigten Pläne, Gutachten und Untersuchungen werden vom Vorhabenträger auf eigene Rechnung erstellt und sind damit nicht aus dem Haushalt der Stadt Castrop-Rauxel zu finanzieren.

Die Schaffung des Planungsrechts trägt dazu bei, dass das städtische Grundstück von ca. 0,8 ha Größe an den Vorhabenträger verkauft werden kann.

6. Weitere Vorgehensweise

Nach dem Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zunächst ein Planentwurf für die öffentliche Auslegung erarbeitet. Der nächste Verfahrensschritt ist dann der Beschluss über die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 45
- Anlage 2: Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Anlage 3: Lageplan des Vorhabens

Mitzeichnung

Bereich 12
23.02.2015 gez. Lange