



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-29-44
Datum: 20.02.2015

2015/046
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	17.03.2015	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	19.03.2015	4
Rat der Stadt	26.03.2015	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44

Planbereich: "Nahversorgungsstandort Pallasstraße, Grutholzstraße"

hier: a) Beauftragung der Verwaltung zum Abschluss des Durchführungsvertrages

b) Entscheidung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 3 BauGB

c) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen

d) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beauftragt die Verwaltung,

a) den Durchführungsvertrag zu schließen.

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat die vorgebrachten Stellungnahmen im Einzelnen geprüft und abgewogen.

Der Rat beschließt,

b) die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlagen 3 und 4) angegeben ist.

c) die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der vorhabenbezogene 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

- d) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 in seiner Fassung vom 20.02.2015 als Satzung und billigt die zugehörige Begründung in ihrer geänderten Fassung.

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

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der knapp 0,5 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Kreuzungsbereich der Pallasstraße mit der Grutholzstraße. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt: Im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 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.

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

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die RATISBONA Projektentwicklung KG errichtet als Vorhabenträger auf der oben genannten Fläche einen Einzelhandelsbetrieb (Nahversorger) mit Café. Der Einleitungsantrag wurde seitens Ratisbona Holding GmbH & Co. KG erstellt. Für das Entwicklungsgeschäft ist nun die seit dem 10.02.2015 umfirmierte Ratisbona Projektentwicklung KG (ehem. Ratisbona Gradl & Co. KG) zuständig. Daher erfolgt die Umbenennung des Vorhabenträgers. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4c "Pallasstraße / Emscherschnellweg", dieser sieht hier zweigeschossige Altenwohnungen vor. Die Realisierung eines Lebensmittelmarktes war somit auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich.

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

3. Verfahren

Der Vorhabenträger hat mit dem Schreiben vom 30.07.2013 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Planbereich Nahversorgungsstandort Pallasstraße / Grutholzstraße gestellt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr der Stadt Castrop-Rauxel hat am 12.09.2013 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 Planbereich Nahversorgungsstandort Pallasstraße / Grutholzstraße gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung haben in der Fassung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 29. September bis einschließlich 31. Oktober 2014 ausgelegen.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen wurde das Verfahren nicht mehr gemäß § 13 a BauGB weiter geführt. Der Betriebsausschuss 3 der Stadt Castrop-Rauxel hat in seiner Sitzung am 04.12.2014 beschlossen, das beschleunigte Verfahren auf ein vollumfängliches Verfahren umzustellen. In diesem Zusammenhang wurde ein Umweltbericht, welcher Teil der Begründung ist, erstellt. Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung mit Umweltbericht haben in der Fassung zur erneuten öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats vom 12. Januar bis einschließlich 12. Februar 2015 ausgelegen. In diesem Zusammenhang wurden auch die Dokumente mit umweltbezogenen Informationen bereitgestellt.

4. 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. Bis auf den Süden des Bezirks Rauxel Süd ist 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.

5. Inhalt der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs errichtet die Firma RATISBONA Projektentwicklung KG einen Lebensmittelmarkt und ein Café. Das Café wird an der Südwestseite in das Gebäude des Lebensmittelmarktes integriert. Der Gebäudekörper des Marktes befindet sich im Nordwesten der Fläche. Somit bleibt der Kreuzungsbereich Grutholz- / Pallasstraße weiterhin gut einsehbar. Im Osten und Süden wird der Markt von den 55 Stellplätzen 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 / Bäckerei wird auf einer Bruttogrundfläche von ca. 75 m² errichtet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungsstandort". Im Norden zwischen dem Markt und dem bestehenden Wohngebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese dient als Wegeverbindung zwischen dem auf der ehemaligen Schachtanlage Erin 5 geplanten Wohngebiet und dem Lebensmittelmarkt mit einer gewissen Aufenthaltsgüte. zugleich vermittelt die Grünfläche einen großzügigen Eingangsbereich in das geplante Wohngebiet, der ansonsten von der Rückseite des geplanten Lebensmittelmarktes geprägt wäre.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Ansiedlung des 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.

Der Verlust der Biotopfunktion kann nicht im Plangebiet kompensiert werden. Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsteht ein Kompensationsbedarf von 5.443 Punkten, der extern ausgeglichen werden muss. Hierzu wurde auf eine Teilfläche aus dem Ökokonto Obercastrop zurückgegriffen und dem Eingriff als externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Weiterhin werden diverse kleinteilige Maßnahmen zur schalltechnischen Optimierung errichtet.

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.

7. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der ersten Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen betrafen insbesondere die Themen Niederschlagswasserbeseitigung, bergbauliche Maßnahmen, Verkehrssicherheit und Artenschutz seitens der Träger öffentlicher Belange sowie die Lärmimmissionen, Alternativenprüfung, Eigentums- und Bestandschutzinteressen und die Verfahrenswahl seitens der Öffentlichkeit.

Diese Stellungnahmen wurden frühzeitig geprüft und sind zum Teil in die überarbeiteten Pläne zur erneuten Offenlage eingeflossen.

Im Rahmen dieser erneuten Offenlage betrafen die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange insbesondere die Themen Böden, Niederschlagswasserbeseitigung, Artenschutz, Kompensation und Leitungstrassen. Von der Öffentlichkeit wurden Einwendungen gegen die Lärmimmissionen, Standortalternativen und Eigentümer- und Bestandsschutzinteressen geltend gemacht.

8. Redaktionelle Änderungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurden diverse redaktionelle Änderungen im Planwerk und der Begründung vorgenommen.

Im Planwerk wurde die textliche Festsetzung F5 insoweit angepasst, dass nach Absprache mit dem Kreis Recklinghausen eine andere externe Kompensationsmaßnahme gewählt wurde. Entsprechend wurde die Gemarkung, Flur und Flurstück aktualisiert. Der Hinweis H4 zum Umgang mit der Niederschlagswasserbeseitigung entfällt.

Die Begründung unterliegt demnach auch redaktionellen Anpassungen. Kapitel 2. 3 Flächennutzungsplan wurde dahingehend angepasst, dass klargestellt wurde dass die Änderung im Parallelverfahren vollzogen wird. Kapitel 3.3 Eigentumsverhältnisse wurde insofern ergänzt, dass die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Flächen zur Funktionsfähigkeit der Erschließung des Marktes notwendig sind und daher gem. § 12 Abs. 4 BauGB als einzelne Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Kapitel 5.1.2 wurde redaktionell ergänzt um die Klarstellung welcher Flächenanteil nicht versiegelt ist. Die externe Ausgleichsmaßnahme wurde entsprechend in Kapitel 5.1.6 nach Rücksprache mit dem Kreis Recklinghausen abgeändert. Kapitel 5.1.7 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" wurde um die Hinweise des Kreises Recklinghausen ergänzt. Kapitel 5.2.4 wurde ersetzt und beinhaltet nun ergänzte Hinweise im Rahmen eingegangener Stellungnahmen. Die Flächenbilanz in Kapitel 6.1 wurde geringfügig modifiziert.

An diversen Stellen wurde zudem die Umbenennung des Vorhabenträgers korrigiert.

Im Teil des Umweltberichts wurde Kapitel 1.4.2.3 "Entwässerung" redaktionell angepasst.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

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

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

- Anlage 4: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 5: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 6: Begründung in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung
- Anlage 7: Artenschutzuntersuchung
- Anlage 8: Baugrunduntersuchung
- Anlage 9: Verkehrliche Untersuchung
- Anlage 10: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 11: Durchführungsvertrag

Die Anlagen 8 bis 10 werden für die Vorlage nicht ausgedruckt, sind aber über den Sitzungsdienst einsehbar.