



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-29-45
Datum: 17.02.2016

2016/077
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	08.03.2016	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	10.03.2016	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45
Planbereich: „Gastronomie an der Grutholzallee“
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 45 und seine Begründung einschließlich der betrachteten Umweltbelange zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seine Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 45 „Gastronomie an der Grutholzallee“ liegt südlich der Grutholzallee, zwischen dem evangelischen Krankenhaus im Osten und dem Gastronomiebetrieb „Café del Sol“ im Westen (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30).

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

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

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Der Vorhabenträger, die HC Gastronomie GmbH, beabsichtigt, angrenzend an den bestehenden Gastronomiebetrieb „Café des Sol“ den Gastronomiebetrieb „L`Osteria“ zu errichten.

Das Vorhabengrundstück liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich, so dass für die Realisierung des Vorhabens die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich ist. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sichert zudem eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Der Geltungsbereich umfasst neben dem Vorhaben einen 20 m breiten Streifen an der westlichen Grenze, der für die geplante Offenlegung des derzeit verrohrten Bachlaufs planungsrechtlich gesichert werden soll.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Castrop-Rauxel stellt den Planbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheitswirtschaft“ dar. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, soll der FNP im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung zum Bau des Gastronomiebetriebs „L`Osteria“ dient der 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 rund 130 Stellplätze vor, die südlich bzw. südöstlich des Gebäudes angelegt werden. Die Zufahrt von der Grutholzallee ist mittig auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen. Östlich und südlich zur Grutholzallee führende Wegeverbindungen ergänzen die fußläufige Erschließung.

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 hierfür benötigten Flächen für die Herrichtung des Gewässergrabens an der westlichen Grenze des Plangebiets mit einer Breite von 20 m gesichert.

4. Verfahren

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung am 19. März 2015 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45, Planbereich „Gastronomie an der Grutholzallee“ aufzustellen. Gleichzeitig wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung sowie deren wesentliche Auswirkungen nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand vom 08. April bis einschließlich 21. April 2015 statt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, Maßnahmen der Überwachung, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Trotz der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurde die Betrachtung der Umweltbelange – wie in einem Umweltbericht – zusammengeführt und systematisch gegliedert (vgl. Kapitel 7 der Begründung).

In der Zwischenzeit sind die für das Vorhaben erforderlichen Gutachten sowie der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Begründung und der betrachteten Umweltbelange erarbeitet worden.

5. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Gastronomie vorgesehen.

Die für die Errichtung des Gebäudes vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche ist im nordwestlichen Grundstücksbereich dargestellt, so dass sich die Stellung des Gebäudes an dem bestehenden, benachbarten Gastronomiebetrieb orientiert. Auch die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in Anlehnung an den benachbarten Betrieb des „Café del Sol“ festgesetzt.

Der Gastronomiebetrieb soll mit Betriebszeiten von 08.00 bis 01.00 Uhr betrieben werden. Hierfür sind ca. 200 Sitzplätze im Inneren, 120 Sitzplätze im Außenbereich sowie 130 Stellplätze vorgesehen.

Westlich an das Grundstück des Gastronomiebetriebs grenzt der 20 m breite, für das Gewässer gesicherte Bereich an. Die Offenlage und naturnahe Gestaltung des Gewässers ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und der anschließenden Bebauung des Gastronomiebetriebs, sondern ist nach rein fachrechtlichen Gesichtspunkten in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren umzusetzen. Die Fläche für das Gewässer wird durch den Bebauungsplan lediglich planungsrechtlich gesichert.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Gastronomiebetriebs geschaffen. Neben dem Gebäude

und den zugehörigen Außenflächen werden ca. 130 Stellplätze angelegt. In diesem Bereich führt die geplante Versiegelung zum Verlust der natürlichen Funktion des Bodens. 20% der Fläche des Plangebiets werden für die zukünftige Renaturierung des Gewässers gesichert.

Die derzeit im Plangebiet stehenden Bäume sowie die vorhandenen Gebüsche gehen durch die Überplanung überwiegend verloren. Aus Artenschutzaspekten sind hier jedoch Beschränkungen für Fäll- und Rodungsarbeiten einzuhalten. Der vom Büro Weluga Umweltplanung erarbeitete artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Artenschutzprüfung Stufe I) erbrachte keine Hinweis auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten. Da jedoch insbesondere im Sommer während der Zugzeiten das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, sind die Sicherungsmaßnahmen vorbeugend zu treffen. Fäll- und Rodungsarbeiten sind daher auf den Zeitraum von Oktober bis Ende Februar beschränkt. Zum Erhalt eines Verbindungskorridors in Nord-Süd-Richtung empfiehlt der Gutachter die Anlage von Heckenpflanzungen, da diese als Jagdhabitat für Vögel und Fledermäuse dienen.

Von den im Plangebiet stehenden Bäumen können nur zwei erhalten werden, die im Rahmen der Baumaßnahmen besonders geschützt werden müssen. Als Ersatz sind ergänzende Anpflanzungen entlang der Grutholzallee geplant.

Das im Rahmen des Planvorhabens erarbeitete Bodengutachten (Dr. Tillmanns & Partner GmbH) bewertet den vorhandenen Boden als mittelwertig. Bei Bohrungen wurde teilweise bauschutthaltiges bzw. kohlehaltiges Material im Untergrund nachgewiesen. Die Einstufung erfolgt als Z2-Material, so dass nur ein eingeschränkter Wiedereinbau mit definierten Sicherungsmaßnahmen zulässig ist

Im Rahmen des Schallgutachtens (Büro Grahnert) wurden die durch das geplante Restaurant und die dazu gehörigen Stellplätze erzeugten Lärmemissionen betrachtet. Hierzu wurden drei Immissionspunkte an der westlich gelegenen Wohnbebauung in der Maßlingstraße und am Evangelischen Krankenhaus ausgewählt. An allen Immissionspunkten können die Richtwerte der TA Lärm tagsüber eingehalten werden. Für die Nachtwerte ergeben sich keine Überschreitungen der westlich gelegenen Wohnbebauung. Am Evangelischen Krankenhaus kommt es in den Nachtstunden rechnerisch zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 35 dB(A) um 2,3 dB(A).

Das Plangebiet ist allerdings aufgrund seiner Lage an der B 235 und den damit verbundenen bestehenden Lärmimmissionen erheblich vorbelastet. Der vom Gutachter rechnerisch ermittelte Beurteilungspegel nachts liegt hier bei 47 dB(A), so dass zu erwarten ist, dass eine vollständige Geräuschüberdeckung der Betriebsgeräusche des Vorhabens durch Fremdgeräusche in 95% der Betriebszeit vorliegt. Um diesen im Gutachten rechnerisch geführten Nachweis zu untermauern, ist vorgesehen, im März eine Geräuschpegelmessung durchzuführen.

Das im Rahmen des Verfahrens erstellte Verkehrsgutachten (Planersocietät Dortmund) weist durch die Ansiedlung eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens nach. Insgesamt ist mit ca. 500 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen, wovon jedoch 50 Kfz-Fahrten so genannten Mitnahmeeffekten zuzurechnen sind. Die Prüfung der Anbindungsstellen ergab, dass der zusätzliche zu erwartende Verkehr an der Anbindungsstelle der Grutholzallee, aber auch am Knotenpunkten B235 (Habinghorster Straße)/ Grutholzallee/ Europaplatz, leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Die für das Planverfahren entstehenden Kosten trägt der Vorhabenträger. Die Planunterlagen und Gutachten werden durch den Vorhabenträger bzw. durch von ihm beauftragte Büros erstellt.

7. Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den Offenlagebeschluss werden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mitsamt seiner Begründung, dem Umweltbericht sowie den verwendeten Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat zu jedermanns Einsicht ausgelegt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wird im 2. Halbjahr des Jahres 2016 angestrebt.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Anlage 3: Entwurf der Begründung einschl. Umweltbelange

Anlage 4: Schalltechnisches Gutachten

Anlage 5: Bodengutachten

Anlage 6: Verkehrsgutachten

Anlage 7: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Vorprüfung, Stufe I der ASP)

Anlage 8: Fachbeitrag Umweltbelange

Hinweis: Die Anlagen 4 bis 8 sind über das Ratsinformationssystem abrufbar.

Mitzeichnung:

Bereich 12
gez. Oldengott
16.02.2016