



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-29-45
Datum: 19.05.2016

2016/138
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	21.06.2016	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	23.06.2016	
Rat der Stadt	30.06.2016	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45
Planbereich "Gastronomie an der Grutholzallee"
hier:

- a) Entscheidung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 3 BauGB
- b) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
- c) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

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

Der Rat beschließt,

- a) die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlage 3) angegeben ist.
- b) die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan, seine Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Umweltbericht wie im Sachverhalt beschrieben geändert werden kann.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

Der Rat beschließt ferner

- c) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 als Satzung und billigt die zugehörige Begründung.

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

K r a v a n j a
Bürgermeister

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 45 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,8 ha und betrifft das Flurstück 130 in der Gemarkung Rauxel, Flur 24. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst im Stadtteil Rauxel den Bereich östlich der B 235 Habinghorster Straße und nördlich der Grutholzallee und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Brachland,
- im Osten durch die Grutholzallee und das Evangelische Krankenhaus,
- im Süden durch die Grutholzallee und
- im Westen durch das Grundstück des Restaurants „Café del Sol“.

Die genaue Abgrenzung ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Die vorliegende Planung sieht vor, an der Grutholzallee direkt angrenzend an das bestehende Restaurant „Café del Sol“ einen weiteren Systemgastronomiebetrieb, das Restaurant „L'Osteria“, zu errichten. Das betreffende Grundstück ist zwar erschlossen, aber momentan planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB 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 das Vorhaben städtebaulich und gestalterisch steuern zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, so dass sichergestellt werden kann, dass das Vorhaben sich in die nähere Umgebung einfügen und einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Gestalt leisten wird.

Das Grundstück grenzt direkt an die Bebauung des bestehenden Restaurants und die massive Bebauung des Krankenhauses an und ist dadurch stark baulich geprägt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind nicht zu erstellen.

Auf Basis eines Ergänzungsauftrages der politischen Gremien der Stadt Castrop-Rauxel wird über die erläuterten gesetzlichen Vorgaben hinaus zusätzlich ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser ist als Kap. 7 „Umweltbelange“ Bestandteil der Begründung.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Castrop-Rauxel verfolgt das Ziel, durch Ausweisung von Bauland im Innenbereich bereits bebaute Gebiete zu stärken und den negativen Auswirkungen einer Siedlungsflächenentwicklung im Außenbereich entgegenzuwirken. Das Plangebiet trägt als unmittelbar an den Innenbereich angrenzende Fläche zur Arrondierung des Siedlungsrandes bei. Ziel der konkreten Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Gastronomiebetriebs zu schaffen.

Die Planung zum Bau eines Gastronomiebetriebs dient der weiteren Fortentwicklung der Flächen rund um den Stadtmittelpunkt. Sie unterstützt den städtebaulich wünschenswerten Lü-

ckenschluss zwischen den bereits bebauten Bereichen nördlich des Europaplatzes und des in Insellage liegenden Evangelischen Krankenhauses.

Das neue Restaurantgebäude soll im südwestlichen Grundstücksbereich angeordnet werden, auf gleicher Höhe wie das westlich gelegene Restaurantgebäude. Die Stellplatzanlage wird dem Gebäude vorgelagert und von der südlich gelegenen Grutholzallee erschlossen. Damit fügt sich die geplante Bebauung städtebaulich in die Umgebung ein.

Für die Zukunft ist geplant, ein zurzeit westlich des Plangebiets verrohrt verlaufendes Gewässer zu renaturieren und zu verlegen. Daher werden im Zuge des Planverfahrens zur Realisierung des Gastronomiebetriebs die zur Gewässerrenaturierung benötigten Flächen mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 45 einbezogen und planungsrechtlich gesichert.

4. Inhalte der Planung

Geplant ist die Nutzung des Geländes als Standort für einen Gastronomiebetrieb mit vorgelagerten Stellplätzen. Das Restaurantgebäude wird in 1-geschossiger Bauweise im rückwärtigen Grundstücksbereich hergestellt und erhält an seiner West- und Südseite großzügige Terrassenflächen. Eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen. Das Areal wird aus südlicher Richtung von der Grutholzallee aus über eine 6,0 m breite Zufahrt erschlossen, die auf den Pkw-Parkplatz führt. Davon getrennt werden insgesamt drei Zugänge für Fußgänger in 2,50 m Breite angelegt, zwei davon an der südlich angrenzenden und einer an der östlich angrenzenden Grutholzallee.

Der Parkplatz für ca. 130 Pkw ist mit Pflanzbeeten untergliedert. Ein etwa 8 m breiter Streifen entlang der östlich angrenzenden Grutholzallee wird mit einer freiwachsenden Hecke bepflanzt und mit großkronigen Bäumen übergestellt. An seiner Nord-, West- und Südseite wird der Parkplatz durch Schnitthecken eingegrünt. Der Baumbestand entlang der südlich angrenzenden Grutholzallee soll erhalten bleiben.

Westlich des Restaurantgrundstücks schließt sich eine 20 m breite Parzelle an, die zur Renaturierung eines bisher verrohrten Bachlaufs vorgesehen ist.

5. Auswirkungen der Planung

Die Planung zur Ansiedlung eines Restaurantbetriebs an der Grutholzallee in Castrop-Rauxel wurde gutachterlich von dem Ingenieurbüro „Planersocietät“ hinsichtlich verkehrlicher Auswirkungen untersucht.

Durch das oben beschriebene Vorhaben wird ein Verkehrsaufkommen von rund 500 Kfz-Fahrten pro Tag erzeugt, wovon ca. 450 Kfz-Fahrten als Neuverkehr zu erwarten sind. Sowohl an der Anbindungsstelle als auch am Knoten B235 (Habinghorster Straße) / Grutholzallee / Europaplatz können diese Zusatzverkehre leistungsfähig abgewickelt werden. Eine Optimierung des lichtsignalgeregelten Knotenpunkts ist weder in technischer noch in baulicher Hinsicht erforderlich.

Im schalltechnischen Prognosegutachten des Büros Graner + Partner Ingenieure wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen untersucht, die im Zusammenhang mit dem geplanten Restaurant entstehen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zulässigen Beurteilungspegel und Maximalpegel gemäß TA Lärm sowohl tagsüber als auch nachts im Wesentlichen unterschritten, also eingehalten werden. Im Bereich des nordöstlich angrenzenden Evangelischen Krankenhauses ergeben sich theoretische Überschreitungen des Immissionsrichtwertes während des Nachtzeitraumes. Aufgrund der vorhandenen Fremdgeräuscheinwirkungen durch die umliegenden Verkehrswege ist jedoch von keinem relevanten Beitrag des geplanten Restaurants zur bestehenden Geräuschsituation auszugehen.

Insgesamt kann somit zusammenfassend festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der angesetzten Randbedingungen der Betrieb des geplanten Restaurants im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfolgt.

Der Bebauungsplan enthält eine textliche Festsetzung zur Unterbringung und zum Betrieb der Kühl- und Lüftungsgeräte. Die übrigen Randbedingungen zum Betriebsablauf des Restaurants werden inhaltlich im Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Castrop-Rauxel und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird, geregelt.

Des Weiteren wurde durch ein Bodengutachten der Dr. Tillmanns & Partner GmbH ein für eine Versickerung unzureichend sickertfähiger Untergrund belegt. Eine Versickerung kann daher nicht empfohlen werden. Es ist geplant, das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser wird dem bestehenden öffentlichen Mischwasservorfluter in der Grutholzallee zugeleitet. Das Niederschlagswasser soll in den vorhandenen Bachlauf eingeleitet werden. Hier ist zukünftig die Renaturierung des Bachlaufs geplant, der zurzeit verrohrt westlich des Restaurant-Baugrundstücks verläuft. Für die Verlegung des Gewässers bzw. die Gewässerrenaturierung ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchzuführen.

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. Darüber hinaus sind zum Schutz der bestehenden Bäume im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarer Nähe die Vorgaben der DIN 18920 und der RAS LP4 zum Schutz von Bäumen anzuwenden.

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.

Die für das Planverfahren entstehenden finanziellen Lasten trägt der Vorhabenträger. Die Planunterlagen und Gutachten werden durch den Vorhabenträger bzw. durch von ihm beauftragte Büros erstellt. Der Verwaltung entsteht Personalaufwand durch das Verfahren, im Gegenzug werden Gebühren vereinnahmt.

6. Bisheriges Verfahren

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung vom 19. März 2015 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45, Planbereich „Gastronomie an der Grutholzallee“ aufzustellen. Da die Voraussetzungen für die Verfahrenserleichterungen nach § 13a BauGB erfüllt sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf Basis eines Ergänzungsauftrages der politischen Gremien der Stadt Castrop-Rauxel wurde über die gesetzlichen Vorgaben hinaus ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser ist als Kap. 7 „Umweltbelange“ Bestandteil der Begründung.

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.

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung am 10. März 2016 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich seiner Begründung zur Kenntnis genommen und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung sowie die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fanden im Zeitraum vom 13. April 2016 bis einschließlich 13. Mai 2016 statt.

7. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Während der öffentlichen Auslegung ist keine Stellungnahme von Seiten der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben folgende Träger abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

- Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
- Bezirksregierung Arnsberg: Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
- Landrat des Kreises Recklinghausen
- Uniper Kraftwerke GmbH
- Thyssengas GmbH

Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalten insbesondere Anregungen und Hinweise in Bezug auf die Themen Verkehrsbelastung, Bergbau, Landschaftsschutz, Artenschutz, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Bodenschutz, Entwässerung und Leitungsverläufe. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 3 aufgeführt.

8. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach dem Offenlagebeschluss am 10. März 2016 wurden der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung mit Umweltbericht überarbeitet. Eine Ergänzung ergab sich aus den Anregungen und Hinweisen in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Demnach wurde im Bebauungsplan am östlichen Rand des Geltungsbereichs der Verlauf einer Fernwärmeleitung der Uniper Kraftwerke GmbH inklusive Schutzstreifen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers festgesetzt. Der Verlauf der Leitung hat keine Auswirkungen auf den eigentlichen Planinhalt. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Darüber hinaus wurde die Begründung hinsichtlich der Lärmschutzmaßnahmen klarstellend ergänzt. In diesem Sinne wurde verdeutlicht, dass die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten immissionswirksamen Schallleistungspegel Werte darstellen, die an der Schallquelle einzuhalten sind.

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: Bebauungsplan in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung
- Anlage 5: Begründung einschließlich Umweltbelange in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung
- Anlage 6: Schalltechnisches Gutachten
- Anlage 7: Bodengutachten
- Anlage 8: Verkehrsgutachten
- Anlage 9: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Vorprüfung, Stufe I der ASP)
- Anlage 10: Fachbeitrag Umweltbelange

Hinweis: Die Anlagen Nr. 6 bis 10 sind nicht mit der Sitzungsvorlage ausgedruckt, können jedoch über den Sitzungsdienst eingesehen werden.

Mitzeichnung:

Bereich 12
gez: i. V. Lammers