



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26/253
Datum: 25.10.2018

2018/235
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	22.11.2018	
Umweltausschuss	20.11.2018	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 253
Planbereich „Gesundheitszentrum Grutholz“
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

1. Der Betriebsausschuss 3 beschließt, den Bebauungsplan Nr. 253, Planbereich „Gesundheitszentrum Grutholz“ aufzustellen.
2. Die Verwaltung wird mit der Planerstellung beauftragt und zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger ermächtigt.

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

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 253 „Gesundheitszentrum Grutholz“ umfasst eine Fläche von rund 8,7 ha und liegt im Ortsteil Rauxel, nordöstlich der Kreuzung Habinghorster Straße (B 235) Ecke Grutholzallee.

Das Plangebiet wird von folgenden Straßen und topographischen Gegebenheiten begrenzt:

- Im Norden: die bewaldete Fläche mit Regenrückhaltebecken
- Im Osten: die Wegeverbindung zwischen dem Evangelischem Krankenhaus und dem Suchttherapiezentrum Ruhrgebiet sowie Bertmanns Kamp
- Im Süden: die Grutholzallee sowie die Grundstücke der an der Grutholzallee liegenden Gastronomiebetriebe Café del Sol und L'Osteria
- Im Westen: B 235 (Habinghorster Straße)

Das Plangebiet setzt sich aus zwei Teilflächen zusammen: Der östliche Teil des Plangebiets entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 173 „Evangelisches Krankenhaus an der Grutholzallee“ und wird als Standort des Evangelischen Krankenhauses genutzt. Bei dem westlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um eine bisher als Grünland genutzte Fläche, die zukünftig einer neuen Nutzung zugeführt werden soll und die im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Gesundheitswirtschaft dargestellt ist.

Der genaue Geltungsbereich ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen und umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Rauxel (5290), Flur 24:

vollständig	teilweise
71, 72, 73, 81, 84, 86, 87, 119, 120, 125, 126, 136, 137, 138, 139	135, 128

2. Planungsanlass und -erfordernis

Im Planbereich zwischen B 235 und Krankenhausstandort (westlicher Planbereich) ist die Errichtung ergänzender Gebäude geplant, die verschiedene Nutzungen mit gesundheitswirtschaftlichem Bezug umfassen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Castrop-Rauxel sind die Flächen bereits als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Gesundheitswirtschaft dargestellt. Planungsrechtlich liegen die Flächen im Außenbereich. Für eine Entwicklung des Standorts gemäß den im Flächennutzungsplan enthaltenen Entwicklungszielen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich.

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 den Bebauungsplan Nr. 173 „Evangelisches Krankenhaus an der Grutholzallee“ als Satzung beschlossen. Das Ziel der Planung bestand darin, dem seit 1975 an der Grutholzallee betriebenen Evangelischen Krankenhaus planungsrechtlich zukünftige bauliche Maßnahmen zur Erweiterung zuzusichern. Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 173 ist dem als Anlage 2 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

In den vergangenen Jahren wurde das Evangelische Krankenhaus durch verschiedene bauliche Maßnahmen erweitert und an aktuelle Bedürfnisse und Anforderungen des modernen Krankenhausbetriebs angepasst. Dies umfasste u.a. einen Ausbau der Anlagen für den ruhenden Verkehr mittels eines Neubaus eines Parkhauses. Im Rahmen dieser Maßnahmen zeigte sich bereits, dass das Entwicklungskonzept des Krankenhauses nicht

mehr hinreichend durch die aktuellen Planfestsetzungen gedeckt ist. Für eine zukunftsfähige Krankenhausentwicklung soll größerer städtebaulicher Spielraum eingeräumt werden.

Zur Sicherung des für die gesundheitliche Versorgung der Stadt Castrop-Rauxel wichtigen Krankenhausstandortes und seiner zukünftigen Leistungsfähigkeit besteht dahingehend ein Planerfordernis, um zukünftige baulichen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen planungsrechtlich sichern zu können. Die Weiterentwicklung des vorhandenen Standortes vermeidet zudem eine Inanspruchnahme von Freiflächen und landwirtschaftlichen Flächen an anderer Stelle, sofern der Betreiber sich für einen anderen Standort entscheiden sollte.

Aufgrund der sich ergänzenden Nutzungen Krankenhausbetrieb und Gesundheitswirtschaft, den sich daraus ergebenden Synergieeffekten sowie den bestehenden Planerfordernissen beider Flächen, ist eine einheitliche Entwicklung in Form eines Bebauungsplans wünschenswert. Der Bebauungsplan Nr. 173 wird durch den neuen Bebauungsplan Nr. 253 vollständig überplant und ersetzt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Als Grundlagenplanung für die weitere städtebauliche Entwicklung des Bereichs entlang des Europaplatzes und der Grutholzallee hat der Rat der Stadt Castrop-Rauxel im Jahr 2007 die Rahmenplanung Stadtmittelpunkt beschlossen. Diese schließt die Errichtung eines Seniorenzentrums sowie Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 253 aus. Zudem soll eine Schwächung der städtischen Zentren bezüglich der ärztlichen Versorgung vermieden werden.

Entsprechend dieser Rahmenplanung ist innerhalb des Geltungsbereichs beabsichtigt, dem bestehenden Krankenhausstandort Möglichkeiten einer zukunftsorientierten und leistungsfähigen Weiterentwicklung zu geben sowie Gebäude für verschiedene Nutzungen mit gesundheitswirtschaftlichen Bezug zu ermöglichen. Das Konzept für das Plangebiet sieht die Ansiedlung eines Pflegeheims, einer (Betriebs-) Kindertagesstätte sowie einer Zentralküche und einer Zentralapotheke für die Versorgung von Krankenhausstandorten vor. Wohnnutzung ist ausgeschlossen. Für die Entwicklung wird ein Gesamtkonzept für die Neuentwicklung im östlichen Teil des Plangebiets sowie des bestehenden Krankenhausstandortes angestrebt, um Synergieeffekte zukünftig sinnvoll zu nutzen und den Standort in einem einheitlichen städtebaulichen Konzept zu entwickeln. Die Planung entspricht der vom Rat beschlossenen Rahmenplanung Stadtmittelpunkt und der Flächennutzungsplanung.

4. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Der städtebauliche Entwurf (siehe Anlage 3) sieht entsprechend der Zielvorstellungen einen Sonderstandort für Nutzungen aus dem Bereich der Gesundheitswirtschaft vor. Es ist eine Angebotsplanung anzustreben, die grundsätzlich auch andere Bausteine aus dem Bereich der Gesundheitswirtschaft planungsrechtlich abdeckt, jedoch gleichzeitig Betreuungseinrichtungen, bei denen das Wohnen im Vordergrund steht (betreutes Wohnen, Seniorenwohnungen), ausschließt.

Für den Teilbereich des Evangelischen Krankenhauses wird eine im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 173 höhere Flexibilität in der Planung angestrebt. Vorgeesehen ist eine maßvolle Verdichtung, die eine höhere GRZ sowie Geschossigkeit erfordert. Anbaumöglichkeiten sind im Rahmen der festzusetzenden Baufenster zu schaffen. In Bezug auf die Höhe der Gebäude wird ein verträglicher Übergang zum Freiraum angestrebt.

Die Baufelder werden grundsätzlich aus den bestehenden Hauptbeziehungen abgeleitet.

Die äußere Erschließung über die Grutholzallee ist bereits gesichert. Während sich die Erschließung des Krankenhauses auch zukünftig maßgeblich auf die bestehenden Verkehrsflächen stützt, wird der neue Komplex durch eine neu zu erstellende Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253 wird angestrebt, die entsprechend der städtischen Rahmenplanung Stadtmittelpunkt und die im Flächennutzungsplan angestrebte Entwicklung eines Sonderstandorts für Gesundheitswirtschaft voranzutreiben und dem Standort inklusive des Krankenhauses eine neue Bedeutung als „Gesundheitszentrum Grutholz“ zu geben, ohne das städtische Zentrum hinsichtlich der ärztlichen Versorgung zu schwächen. Zudem werden durch die Ansiedlung der gesundheitswirtschaftlichen Betriebe Arbeitsplätze geschaffen. Die günstige räumliche Lage im Verkehrsnetz reduziert die Beeinträchtigung Dritter durch die z.T. verkehrsintensiven Nutzungen.

Der westliche Planbereich stellt derzeit eine unstrukturierte Grünfläche dar, die teilweise Vegetationsbestand aufweist und als temporäres Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist. Durch die Entwicklung des Standortes wird der Anteil an versiegelter Fläche im Plangebiet zunehmen. Ein Großteil der Sträucher und Bäume wird bei der Umsetzung des Plans entfernt werden müssen. Umweltbelange wie beispielsweise der Artenschutz so wie nötige Ausgleichsmaßnahmen, werden im Zuge des Verfahrens vertieft untersucht.

Durch die Verlängerung der Grutholzallee besteht bereits eine äußere Erschließung. Der Verkehrsknotenpunkt Habinghorster Straße/Grutholzallee erscheint auf Basis vorheriger Verkehrsgutachten für die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 30 und 45 ausreichend dimensioniert. Ein Verkehrsgutachten gibt weiteren Aufschluss über nötige Anforderungen an die verkehrliche Planung.

Die geplante Offenlegung des Rauxeler Bachs südlich und nördlich der Grutholzallee wird bei der Planung berücksichtigt und bleibt unberührt.

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

Im Gegenzug werden Gebühren vereinnahmt. Die konkrete Erarbeitung des Bebauungsplans sowie alle für die Aufstellung des Plans benötigten Gutachten und Untersuchungen werden seitens der Investoren auf eigene Rechnung erstellt und sind damit nicht aus dem Haushalt der Stadt Castrop-Rauxel zu finanzieren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die Schaffung von Planungsrecht erfährt der Geltungsbereich eine erhebliche Wertsteigerung.

6. Weitere Vorgehensweise

Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Betriebsausschuss 3 erfolgt die weitere Erarbeitung eines Vorentwurfs der Planung sowie der dazugehörigen Begründung und Umweltbericht.

Für die Erarbeitung sind darüber hinaus Fachgutachten insbesondere zu den Themen Immissionsschutz, Verkehr und Bodenbeschaffenheit (insb. Versickerung) erforderlich.

Die nächsten Verfahrensschritte sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, mit der zeitnah begonnen werden soll. Ein Scopingtermin hat bereits stattgefunden.

Im Anschluss ist die Beschlussfassung über den Bebauungsplanentwurf sowie die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich Nr. 253

Anlage 2: Übersichtsplan Geltungsbereich Nr. 173

Anlage 2: Konzeptentwurf i.d.F. vom 26.10.2018

Mitzeichnung

EUV