



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26/253
Datum: 17.10.2019

2019/238
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	19.11.2019	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	21.11.2019	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 253
Planbereich „Gesundheitszentrum Grutholz“
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 253, Planbereich „Gesundheitszentrum Grutholz“ einschließlich Begründung und Umweltbericht zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht, den Fachgutachten und den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in abschließend ausgearbeiteter Fassung zur Einsicht für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und im Internet bereitzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 253 „Gesundheitszentrum Grutholz“ liegt im Ortsteil Rauxel, nordöstlich der Kreuzung Habinghorster Straße (B 235) / Europaplatz / Grutholzallee und weist eine Größe von ca. 8,4 ha auf. Der Geltungsbereich wird von folgenden Straßen und topographischen Gegebenheiten begrenzt:

- Im Norden: die bewaldete Fläche (Grutholz) und Grünflächen mit Regenrückhaltebecken
- Im Osten: die Parzelle des Rauxeler Bachs östlich des Evangelischen Krankenhauses (Flurstück 128) und die Grenze zwischen den Flurstücken Nr. 125 und Nr. 41 (Ackerfläche)
- Im Süden: die Grutholzallee, die Flurstücke 109, 47, 38 (Ackerflächen) sowie die Grundstücke der an der Grutholzallee liegenden Gastronomiebetriebe Café del Sol und L'Osteria
- Im Westen: die Habinghorster Straße (B 235)

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 im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Gesundheitswirtschaft dargestellt ist.

Der genaue Geltungsbereich ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Er 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

2. Planungsanlass und -erfordernis

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. 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. Aufstockungen vorhandener Gebäude sowie den 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 ein 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 bauliche 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.

Im westlichen Planbereich zwischen Krankenhausstandort und B 235 ist die Errichtung ergänzender Gebäude geplant, die verschiedene Nutzungen der Gesundheitswirtschaft umfassen. Die Planung entspricht der vom Rat beschlossenen Rahmenplanung Stadtmittelpunkt und bindet den Krankenhausstandort städtebaulich in die vorhandenen Siedlungsstrukturen ein. Wohnnutzung ist im Plangebiet nicht vorgesehen. 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.

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

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Castrop-Rauxel verfolgt das Ziel, das Plangebiet als Standort für ein Gesundheitszentrum (weiter) zu qualifizieren. Dazu wird die Verbesserung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Krankenhauses angestrebt. Der Krankenhausstandort soll sich innerhalb seiner derzeit bestehenden Flächen weiterentwickeln. Eine Ausdehnung in den umgebenden Freiraum soll nicht erfolgen. Daher sollen notwendige Entwicklungsmöglichkeiten über eine stärkere Ausnutzung und Qualifizierung der bestehenden Flächen sichergestellt werden.

Neben der Stärkung des bestehenden Krankenhausstandorts sollen Flächen für die Gesundheitswirtschaft bereitgestellt und auf diese Weise Nutzungen ermöglicht werden, die u. a. dem Evangelischen Krankenhaus sowie anderen Krankenhaus- sowie Pflegestandorten des Verbundes dienen. Mit der Ansiedlung von Nutzungen mit gesundheitswirtschaftlichen Bezug an einem Standort, wie z. B. in Form des bestehenden (und erweiterten) Krankenhausstandortes, eines Pflegeheims, einer Zentralküche sowie -apotheke und einer Betriebskindertagesstätte im Plangebiet, sind Synergien zu erwarten. Im Rahmen einer Angebotsplanung soll der planungsrechtliche Rahmen für diese angestrebten Nutzungen aus dem Bereich der Gesundheitswirtschaft geschaffen werden. Das Plangebiet trägt aufgrund seiner Lage dazu bei, dass durch bauliche Verbindung mit den vorhandenen baulichen Nutzungen ein seit längerem bestehender Siedlungsansatz im Stadtmittelpunkt ergänzt wird. Durch eine bauliche Nutzung bis an die B 235 wird eine baulich-räumliche Beziehung zur prägenden Bebauung am Europaplatz geschlagen. Zugleich kann dadurch den negativen Auswirkungen einer Inanspruchnahme von Freiflächen im nicht an bestehenden Siedlungsstrukturen angrenzenden Außenbereich entgegengewirkt und bestehende Infrastruktur genutzt werden.

Die Freiraumplanung der westlich gelegenen Entwicklungsflächen berücksichtigt die Planungen für den Rauxeler Bach, für dessen Freilegung derzeit ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren vorbereitet wird. Erhaltenswerte Gehölzstrukturen sollen durch die Planung nach Möglichkeit zukünftig erhalten und gesichert werden.

Insgesamt trägt der Bebauungsplan zur Erreichung der Zielsetzungen der durch den Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschlossenen Rahmenplanung für den Stadtmittelpunkt sowie des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Stadtmittelpunkt Castrop-Rauxel“ (ISEK) und somit zu einer Stärkung des Stadtteilmittelpunkts, der insbesondere durch öffentliche Nutzungen am Europaplatz geprägt ist, bei.

4. Inhalte der Planung

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf (Anlage 3) zugrunde, der eine beispielhafte (Weiter-)Entwicklung des Planbereichs als Standort für die Gesundheitswirtschaft umfasst. Dazu sind für die beiden Teilbereiche des Bebauungsplans westlich und östlich der Grutholzallee Entwicklungsflächen für die Gesundheitswirtschaft vorgesehen.

Für den östlichen Planbereich sind zwei Entwicklungsfläche – nördlich und südlich des zentralen Krankenhausbereichs – für eine bauliche Erweiterung des Ev. Krankenhauses unter Berücksichtigung des Bestandes vorgesehen. Auf der nördlichen Entwicklungsfläche werden bestehende Gebäudestrukturen in Form von Wohnhäusern (östlich des Verwaltungsgebäudes Haus D), die in Teilen bereits für eine Betriebskindertagesstätte und andere Zwecke umgenutzt wurden, überplant. Im Süden werden Teilflächen des gering genutzten Krankenhausparks sowie eine vorhandene Stellplatzanlage für Mitarbeiter von der neuen Entwicklungsfläche überlagert. Im Bebauungsbeispiel des städtebaulichen Entwurfs sind Gebäudekörper dargestellt, die einer breiten Nutzbarkeit gemäß den Anforderungen gesundheitswirtschaftlicher Nutzungen wie z. B. Krankenstationen, Tageskliniken, Labore oder Büroräume entsprechen. Die genauen Nutzungen sollen sich aus dem zukünftigen Bedarf entwickeln können und durch den Bebauungsplan abgedeckt werden.

Im westlichen Teilbereich sollen mehrere Gebäudekörper für Nutzungen aus der Gesundheitswirtschaft errichtet werden. Im städtebaulichen Entwurf ist aufgezeigt, wie z. B. ein Pflegeheim, eine Zentralküche, eine Zentralapotheke, eine Johanniterwache und eine Betriebskita hinsichtlich städtebaulicher Struktur und grundsätzlicher Erschließung organisiert werden können.

Planungsrechtlich wird die Entwicklung über die Festsetzung von für die angestrebten Nutzungen geeigneten Baufeldern für Sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Krankenhaus“ und „Gesundheitszentrum“ gesteuert. Die festgesetzten Baugrenzen sind dabei bewusst so gefasst, dass eine gewisse Flexibilität für eine zukünftige bauliche Nutzung gewährleistet wird. In den Randbereichen wird zugunsten eines behutsamen Übergangs zum angrenzenden Landschaftsraum auf die Ausweisung von Bauflächen verzichtet. Über die Festsetzungen der Grundflächen-(GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird zugleich das Maß der baulichen Nutzungen und u. a. der Versiegelungsgrad im Plangebiet begrenzt. Sowohl die GRZ als auch die GFZ bewegen sich innerhalb der durch § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für Sonstige Sondergebiete. Die zukünftige Höhenentwicklung wird über die maximale Anzahl von Vollgeschossen und maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich hierbei maßgeblich an der überwiegend V-geschossigen Bestandsbebauung (Krankenhaus), wobei die Geschossigkeit in Richtung des Landschaftsraums abnimmt (IV-geschossig). Bestehende Hochpunkte des Krankenhausbestands (VII- bis IX-geschossig) werden indes planungsrechtlich gesichert.

Vor dem Hintergrund bestehender Schallimmissionen trifft der Bebauungsplan auf Basis des Schalltechnischen Gutachtens Festsetzungen, um gesundheitsschädliche Einflüsse insbesondere auf die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet zu vermeiden.

Die Erschließung des Plangebiets wird maßgeblich durch die bestehende Grutholzallee bestimmt. Für den Bereich des Krankenhauses sind nur geringe Anpassungen des vorhandenen privaten Erschließungssystems erforderlich. Die verkehrliche Erschließung für den Fahrverkehr bleibt unverändert. Das westliche Plangebiet wird indes unmittelbar nördlich der Flurstücke der Gastronomiebetriebe durch eine ausgehend von der Grutholzallee öffentliche Stichstraße, die eine Befahrung von Sattelschleppern ermöglicht und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Zudem ist eine nördlich davon gelegene, ringförmig angelegte, private Erschließungsanlage im Einrichtungsverkehr vorgesehen, die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird.

Mittels der neu zu schaffenden, öffentlichen Wegeverbindung in Nord-Südrichtung im westlichen Planbereich, ausgehend von den Gastronomiebetrieben bis in das nördlich gelegene Grutholz soll das Plangebiet belebt, mit den umliegenden Nutzungen vernetzt sowie insgesamt durchlässiger für den Fuß- und Radverkehr werden.

Für die Fläche entlang der westlichen Grenze des Plangebiets, für die derzeit ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren für die Offenlegung des Rauxeler Bachs angestoßen wird, ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Für eine Durchgrünung des Plangebiets enthält der Bebauungsplan Festsetzungen u. a. zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Ferner wird die Begrünung der Dachflächen sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers im westlichen Plangebiet festgesetzt.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan überplant zum einen den bestehenden Krankenhausstandort, zum anderen die bisher unbebaute Freifläche zwischen Grutholzallee und B 235, die derzeit aus Grünland und einer Ruderalfläche besteht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung verschiedener Nutzungsbausteine aus dem Bereich der Gesundheitswirtschaft geschaffen. Die bauliche Entwicklung des Plangebiets bedeutet eine zusätzliche Flächenversiegelung und erfordert eine teilweise Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes. Die Entwicklung der Fläche stellt jedoch eine sinnvolle Lückenschließung im Siedlungsgefüge dar, die sich zudem aufgrund der Nähe zum Ev. Krankenhaus und der guten verkehrlichen Anbindung in besonderem Maße eignet.

Das neue Gesundheitszentrum orientiert sich an der Höhe des Krankenhauses, so dass bis hin zur Bundesstraße Baukörper mit einer Höhe bis zu 20 m und entsprechend urbaner Wirkung geplant sind. Dadurch werden die neuen Bauflächen effizient genutzt und die zusätzlichen Nutzungen flächensparend konzentriert. Zur freien Landschaft hin werden die zulässigen Höhen abgestuft.

Aufgrund des durch die geplanten Nutzungen induzierten Ziel- und Quellverkehrs ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Grutholzallee zu rechnen. Im Rahmen eines Verkehrsgutachten wurde aufgezeigt, dass die zusätzlichen Verkehre im Vergleich zur Vorbelastung gering ausfallen und der Knotenpunkt Habinghorster Straße (B 235) / Europaplatz / Grutholzallee uneingeschränkt leistungsfähig ist. Angesichts des erhöhten Verkehrsaufkommens ergibt sich für das Plangebiet auch ein zusätzlicher Stellplatzbedarf, der aufgrund von bestehenden Reserven sowie zusätzlichem Stellplatzangebot (z. B. durch Aufstockung des Parkhauses) aufgefangen werden kann. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehr zu erwarten.

Durch geplante und bereits existierende gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm kann es zu Konflikten mit den Vorgaben der TA-Lärm für die geplante schutzbedürftige Bebauung sowie für das westlich der B 235 gelegene Allgemeine Wohngebiet kommen. Die Vorgaben der TA-Lärm sind bei allen Bauvorhaben im Plangebiet einzuhalten, um diese Konflikte zu vermeiden. Eine schalltechnische Machbarkeitsstudie (Anlage 11) weist die Einhaltung bereits für die im städtebaulichen Entwurf enthaltene Großküche nach.

Gem. einer gutachterlichen Einschätzung der Lärmemissionen der festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraße nach 16. BImSchV (Anlage 10) ist die Einhaltung der Vorgaben der 16. BImSchV zu erwarten.

Um im Plangebiet gesundheitsschädliche Einflüsse durch Schallimmissionen insbesondere auf die schutzwürdigen Nutzungen zu vermeiden, umfasst der Bebauungsplan auf Basis des schalltechnischen Gutachtens (Anlage 9) Festsetzungen zur Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden ferner die zu erwartenden Umweltauswirkungen, die sich aufgrund des Bebauungsplanes ergeben können, prognostiziert und bewertet.

6. Auswirkungen der Planung auf das Klima

In Folge des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Klima im Castrop-Rauxeler Stadtgebiet zu erwarten. Durch Rechtskraft des Bebauungsplans und damit verbundener Schaffung von Baurecht sowie gegebenenfalls im Rahmen der Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung gem. § 33 BauGB ist aufgrund von Umsetzungen der Planung mit Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Die zu erwartenden Klimaauswirkungen sind im Rahmen des Umweltberichts prognostiziert und bewertet.

Insgesamt ist die Errichtung von zusätzlichen Gebäuden zwangsläufig stets mit zusätzlicher Klimabelastung durch Bau und Betrieb verbunden. Dem gegenüber steht hier ein hoher gesellschaftlicher Nutzen durch die langfristige Stabilisierung dieses örtlichen Krankenhausstandorts.

7. Kosten

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans Sach- und Personalkosten für die Mitwirkung beim Planverfahren. Auf Grundlage eines mit dem Investor geschlossenen städtebaulichen Vertrags wurden gem. Ziffer B 3.6 der Verwaltungsgebührensatzung Gebühren für die Mitwirkung der Stadt erhoben.

Die unmittelbaren Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans, die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten sowie alle anderen sich im Verfahren als notwendig erweisenden Untersuchungen übernimmt der Investor.

Ein städtebaulicher Vertrag wurde mit dem Vorhabenträger bereits geschlossen. Die weiteren Detailregelungen sowie die Absicherung der Höhe der abgestimmten Kosten zum Bau der öffentlichen Planstraße erfolgt im Rahmen eines Erschließungsvertrages, der vor Satzungsbeschluss zu schließen ist. Regelungen zum Kompensationsbedarf gem. § 1a Abs. 3 BauGB werden ebenfalls vertraglich vereinbart.

Langfristig entstehen der Stadt Castrop-Rauxel Kosten für die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsfläche.

8. Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den Offenlagebeschluss werden der Entwurf des Bebauungsplans mit- samt seiner Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den verwendeten Gutach- ten und sonstigen umweltbezogenen Informationen für die Offenlage vorbereitet. Die ausgearbeitete Fassung wird nach öffentlicher Ankündigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens einem Monat zur Einsicht für die Öffentlichkeit ausgelegt, sowie im Internet bereitgestellt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die eingehenden Stellungnahmen werden geprüft und ausgewertet.

Sollten sich daraus keine wesentlichen Änderungen an Bebauungsplanentwurf, Begrün- dung und Umweltbericht oder neue Hinweise auf umweltrelevante Informationen erge- ben, kann in einem nächsten Schritt der Bebauungsplan nach § 10 BauGB durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen werden.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 253
Anlage 2: Übersichtsskizze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 173
Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf
Anlage 4: Bebauungsplan im aktuellen Entwurfsstand
Anlage 5: Bebauungsplan im aktuellen Entwurfsstand (in Din A4)
Anlage 6: Begründung mit Umweltbericht im aktuellen Entwurfsstand
Anlage 7: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag i. d. F. vom 07.12.2018
Anlage 8: Verkehrsuntersuchung i. d. F. von Oktober 2019
Anlage 9: Schalltechnische Untersuchung zu Immissionen durch Straßenverkehr und Nutzungen i. d. F. vom 18.10.2019
Anlage 10: Schalltechnische Einschätzung der geplanten öffentlichen Erschließung i. d. F. vom 18.10.2019
Anlage 11: Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung für einen gewerbeähnlichen Betrieb neben einem Pflegeheim i. d. F. vom 18.09.2019
Anlage 12: Gefährdungsabschätzung für den westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 253 „Gesundheitszentrum Grutholz“ auf dem Grundstück an der Grutholzallee in Castrop-Rauxel i. d. F. vom 23.08.2019
Anlage 13: Bewertung der Untergrundverhältnisse für die Versickerung von Niederschlagswasser im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 253 „Gesundheitszentrum Grutholz“, Bauvorhaben bis Grutholzallee in Castrop-Rauxel i. d. F. vom 26.09.2018
Anlage 14: Stellungnahme zur Entwässerung i. d. F. von August 2019

Hinweis: Die Anlagen 4 und 7 bis 14 sind über das Ratsinformationssystem abrufbar.

Mitzeichnung

			Stadt- entwicklung	EUV