



Bereich: Stadtentwicklung und Stadtplanung
Az: 61-26-00/179-T.1
Datum: 22.09.2005

2005/290
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	18.10.2005	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	20.10.2005	
Rat der Stadt	27.10.2005	

Betreff

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 179

Planbereich: "Lange Straße / Alfredstraße, Teil 1"

hier: a) Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat nach § 3 Abs. 2 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen im einzelnen geprüft und abgewägt.

Der Rat beschließt

- die Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag Nr. 1 (Anlage 3) angegeben ist. Der Rat schließt sich dem Abwägungsvorschlag an und erhebt diesen zum Beschluss.
- den Bebauungsplan Nr. 179-T.1 nach § 10 BauGB als Satzung und billigt die zugehörige Begründung mit Umweltbericht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 179-T.1 ergibt sich aus der zum Beschluss gehörenden Übersichtskarte (Anlage 1). Er entspricht dem Aufstellungsbeschluss vom 17.02.2005.

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ickern, Flur 5, auf der Südseite der Lange Straße, im Bereich der ehemaligen Einfahrt zum Zechengelände. Die Größe beträgt ca. 3860m² und umfasst außer dem Stammgrundstück Flst. 168 noch angrenzende Flächen, die zur Arrondierung herangezogen werden sollen.

2. Planungsanlass und -erfordernis:

Die vorgesehene Modernisierung des am Standort vorhandenen Getränkemarktes ist mit einer Betriebsstättenenerweiterung verbunden, die die Grenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73a-T.3 überschreitet. Die für die Erweiterung des Betriebs erforderlichen Flächen sind kurzfristig verfügbar, unterliegen derzeit jedoch keinem oder abweichendem Planungsrecht. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Bisheriges Verfahren

- Aufstellungsbeschluss des Betriebsausschusses III	17.02.05
- frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	27.04. - 04.05.05
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	16.06. - 18.07.05
- Öffentliche Auslegung	15.08. - 16.09.05

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine langfristige Planungssicherheit für den Standort zu schaffen unter Maßgabe der aktuellen städtebaulichen Entwicklung in der näheren Umgebung. Dabei wird die bestehende Grundstücksfläche vergrößert und der Zuschnitt neu arrondiert.

5. Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Der Bereich, in der Bebauung stattfinden darf, ist durch eine Baugrenze gekennzeichnet. Darüber hinaus umfasst der Bebauungsplan Regelungen zur Behandlung von Niederschlagswasser, Pflanzfestsetzungen nach Vorgabe des Umweltberichts sowie Festsetzungen zum Schutz und zum Erhalt vorhandener Bepflanzungen und zu Grundstückseinfriedigungen. Details sind der Begründung, Ziffer I.7 ff. zu entnehmen.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung:

Der Betreiber des im Plangebiet vorhandenen Getränkemarktes beabsichtigt, aus Gründen der Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit eine Betriebsstättenenerweiterung vorzunehmen. Dies kann wegen der hohen Standortbindung des Betriebs nur in unmittelbar angrenzender Umgebung des Stammgrundstücks erfolgen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen aber genauso eine Neuansiedlung von Gewerbe mit gleichem oder geringerem Grundstücksflächenbedarf und vergleichbarem Emissionsverhalten sowie Wohnungsbau, Büronutzung oder Gemeinbedarfseinrichtungen. Aufgrund seiner zentralen Lage im Nahbereich von Wohngebieten, Einkaufszentren und Gewerbegebieten kann das Grundstück eine Vielzahl möglicher Funktionen übernehmen, und all diese denkbaren Nutzungen profitieren ebenso von der vorgenommenen Zuschnittsoptimierung.

7. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme vorgebracht.

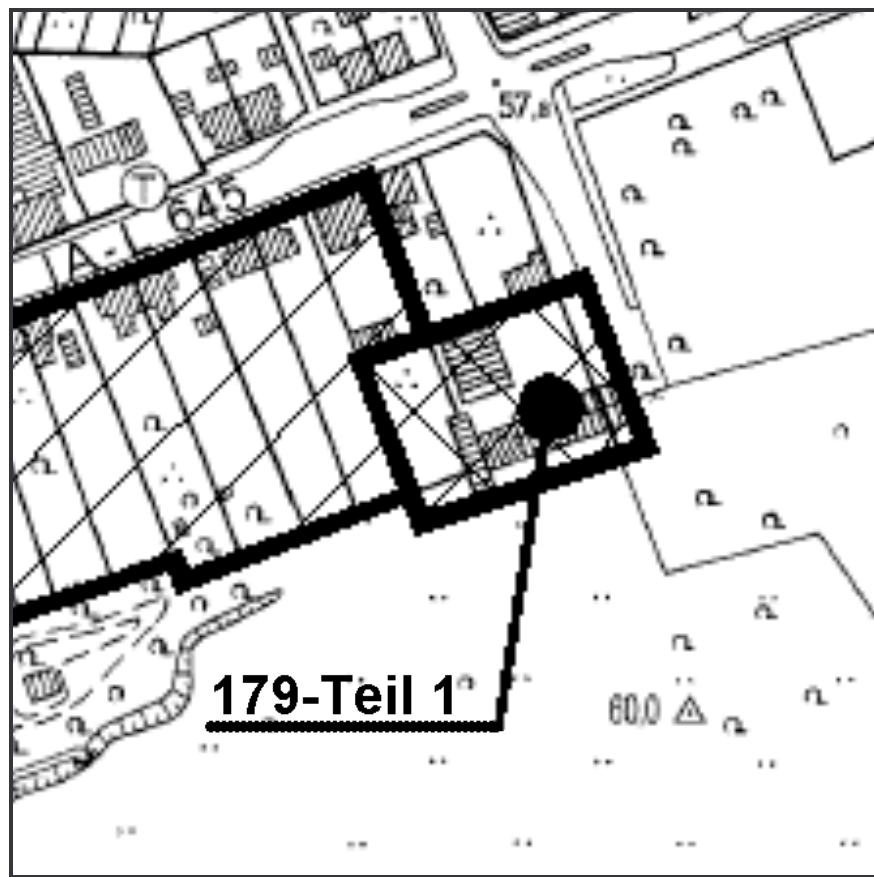
Darüber hinaus erhielt die Verwaltung ein Antwortschreiben mit Hinweisscharakter. Anregungen von Bürgern wurden nicht vorgebracht.

8. Anlagen

- Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des B-Planes Nr. 179-T.1
- Anlage 2: Liste der im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligten Behörden und TöB
- Anlage 3: Vorgebrachte abwägungsrelevante Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag
- Anlage 4: Vorgebrachte Hinweise

Der Planentwurf sowie die Begründung mit dem Umweltbericht liegen zur Einsichtnahme bereit.

Anlage 1



**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 179-T.1
im Maßstab ca. 1:2500**

Anlage 2

Liste der im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligten Träger öffentlicher Belange

- 1) Industrie- und Handelskammer, Gelsenkirchen
- 2) Handwerkskammer, Münster
- 3) Landesbetrieb Straßenbau NRW, Bochum
- 4) RWE Westfalen-Weser-Ems, Regionalcenter Recklinghausen
- 5) Gelsenwasser AG
- 6) Staatliches Umweltamt Herten
- 7) Emschergenossenschaft, Essen
- 8) Kreis Recklinghausen

Anlage 3

Abwägungsvorschlag Nr. 1

**der Verwaltung zur Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde
vom 16.09.2005 (Nr. 8 der Verteilerliste)**

Stellungnahme

Die Untere Wasserbehörde stimmt einer Direkteinleitung des anfallenden Regenwassers in den Dornbach nur dann zu, wenn nachgewiesen wird, dass der technische Aufwand und die Kosten für die Herstellung einer Ableitung zur Regenwasserkanal-Trasse in der Zufahrtstraße unverhältnismäßig hoch sind. Darüber hinaus weist die Untere Wasserbehörde darauf hin, dass der Einbau von Recyclingstoffen in den Untergrund einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Das für den Bau der neuen Halle für den im Plangebiet ansässigen Getränkemarkt zuständige Architekturbüro hat die Kosten für die Herstellung einer Regenwasserableitung zur Kanaltrasse in der Zufahrtstraße überschlägig ermittelt und mit den voraussichtlichen Kosten für die Herstellung einer Direkteinleitung verglichen (Schreiben vom 22.09.05). Im Ergebnis ist die Direkteinleitung um 70% preiswerter. Wesentliche Faktoren für die Verteuerung der Ableitung zur Kanaltrasse sind die fast doppelt so weite Strecke und die Verlegung in einem voll versiegelten (asphaltierten) Untergrund, während die Direkteinleitung durch eine unversiegelte Fläche führt. Der von der Unteren Wasserbehörde geforderte Nachweis ist somit erbracht. Der Einbau von Recyclingstoffen in den Untergrund ist nicht vorgesehen.

Beschlußvorschlag:

Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird berücksichtigt.

Anlage 4

Vorgebrachte Hinweise

Die **Emschergenossenschaft** (Nr. 7 der Verteilerliste) weist in ihren Antwortschreiben vom 18.07. und 01.09.05 darauf hin, dass das anfallende Niederschlagswasser über eine Rückhaltung dem Dornbach zugeleitet werden sollte und die hierfür erforderlichen Nachweise und Berechnungen mit ihr abzustimmen seien.

- Das Büro Fischer aus Erftstadt hat für die Gesamtfläche der ehemaligen Zeche Victor 3/4 ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses wurde mit den zuständigen Behörden - auch unter

Beteiligung der Emschergenossenschaft - abgestimmt. Nach Aussage des Entwässerungskonzepts ist die Ableitung der Niederschlags- und der Abwässer gesichert.