



Bereich: Stadtentwicklung und Stadtplanung
Az: 61-29-30
Datum: 25.05.2005

2005/183
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	21.06.2005	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	23.06.2005	

Betreff

Bauleitplanung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30
Planbereich: Grutholzallee/Habinghorster Straße

hier: Beschluss zur Einleitung des formalen Verfahrens

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt,

1. dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 3) auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 zuzustimmen und
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 mit der Bezeichnung „Grutholzallee/Habinghorster Straße“ aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 ergibt sich aus der beigefügten und zum Beschluss gehörenden Karte (Anlage 1).

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 liegt nördlich der Grutholzallee und östlich der Habinghorster Straße (B 235) im Ortsteil Rauxel. Nordöstlich befindet sich das in Insellage errichtete evangelische Krankenhaus.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,8 ha und umfasst Teile der Grundstücke Gemarkung Rauxel, Flur 24, Flurstücke 121 und 122.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 ist Teil des temporären Landschaftsschutzgebietes Nr. T 2 „Freiraumbereich Stadtmittelpunkt“.

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

2. Umgebende städtebauliche Planungen

Für den Bereich nördlich der Grutholzallee und östlich der B 235 wurde durch den Betriebsausschuss 3 am 08.05.2001 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 gefasst.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 liegt gemäß der zum Beschluss vom 08.05.2001 gehörenden Karte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist die entsprechende Verkleinerung des Geltungsbereiches erforderlich.

Vor dem Hintergrund eines konkreten Ansiedlungsinteresses wurde in den Jahren 2000 bis 2002 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 „Freizeit- und Sportzentrum am Stadtmittelpunkt“ betrieben. Im März 2002 wurde der Satzungsbeschluss durch den Rat gefasst.

Für die Fläche des evangelischen Krankenhauses einschließlich möglicher Erweiterungsflächen wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 173 „Evangelisches Krankenhaus an der Grutholzallee“ aufgestellt. Er dient in erster Linie der Sicherung des Bestandes und der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eventuelle Erweiterungen des Krankenhausbetriebes.

Nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 173 befindet sich der Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Suchttherapiezentrum Ruhrgebiet an der Grutholzallee“. Auf der an den Waldbestand des Grutholz angrenzenden Fläche soll in Ergänzung des Behandlungsangebots des evangelischen Krankenhauses ein Suchttherapiezentrum errichtet werden.

3. Ziele der Stadtentwicklung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 61 wurde mit der Zielausrichtung gefasst, in diesem Bereich Misch- und Gewerbenutzungen mit einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität und krankenhauserträgliche Nutzungen im Übergangsbereich zum evangelischen Krankenhaus anzusiedeln, um eine städtebauliche Verknüpfung zwischen dem Krankenhaus und dem architektonisch hohe Maßstäbe setzenden Gebäudeensemble des Europaplatzes herzustellen.

Die genannte Zielsetzung gilt ebenfalls für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30. Verbunden mit einer gewerblichen Nutzung des Areals soll hier durch eine Bebauung der Kreuzungsbereich Grutholzallee/Europaplatz/B 235 betont werden.

4. Planungsanlass und –erfordernis

Während konkrete Nutzungen für den Großteil der Flächen nördlich der Grutholzallee und östlich der B 235 noch nicht feststehen, ist ein Vorhabenträger mit dem Interesse an die Stadt Castrop-Rauxel herangetreten, nordöstlich der Kreuzung Grutholzallee/Europaplatz/B 235 ein

Gebäude für eine Erlebnisgastronomie einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten zu errichten.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61, der zu erwartenden Komplexität des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Gesamtbereich sowie des vorliegenden konkreten Ansiedlungsinteresses ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den in Rede stehenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61 geboten.

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Gebäudes für eine Erlebnisgastronomie unter Berücksichtigung sämtlicher planerischen Vorgaben, z. B. der Vorgaben des Anbauverbotes an die Bundesstraße sowie des Lärmschutzes.

6. Inhalte der Planung

Das geplante Gastronomiegebäude soll von der Grutholzallee über eine Zufahrtsstraße erschlossen werden. Das Gebäude soll im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes errichtet, die Stellplätze südlich und westlich des Gebäudes angeordnet werden. Die geplante Bebauung ist dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 sind geeignete Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Planaufstellung verursachten Eingriffs in den Naturhaushalt festzusetzen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Darüber hinaus ist im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 besonderes Augenmerk auf mögliche von der geplanten Gastronomie ausgehende Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zu legen. In diesem Zusammenhang ist der Einsatz aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung westlich der B 235 sowie des Krankenhauses gutachterlich zu untersuchen.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 tritt die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes Nr. T 2 außer Kraft.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das geplante Vorhaben keine Kosten.

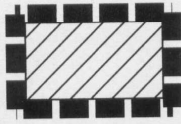
8. Weitere Vorgehensweise

Es ist beabsichtigt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 im dritten Quartal 2005 durchzuführen.

Anlagen

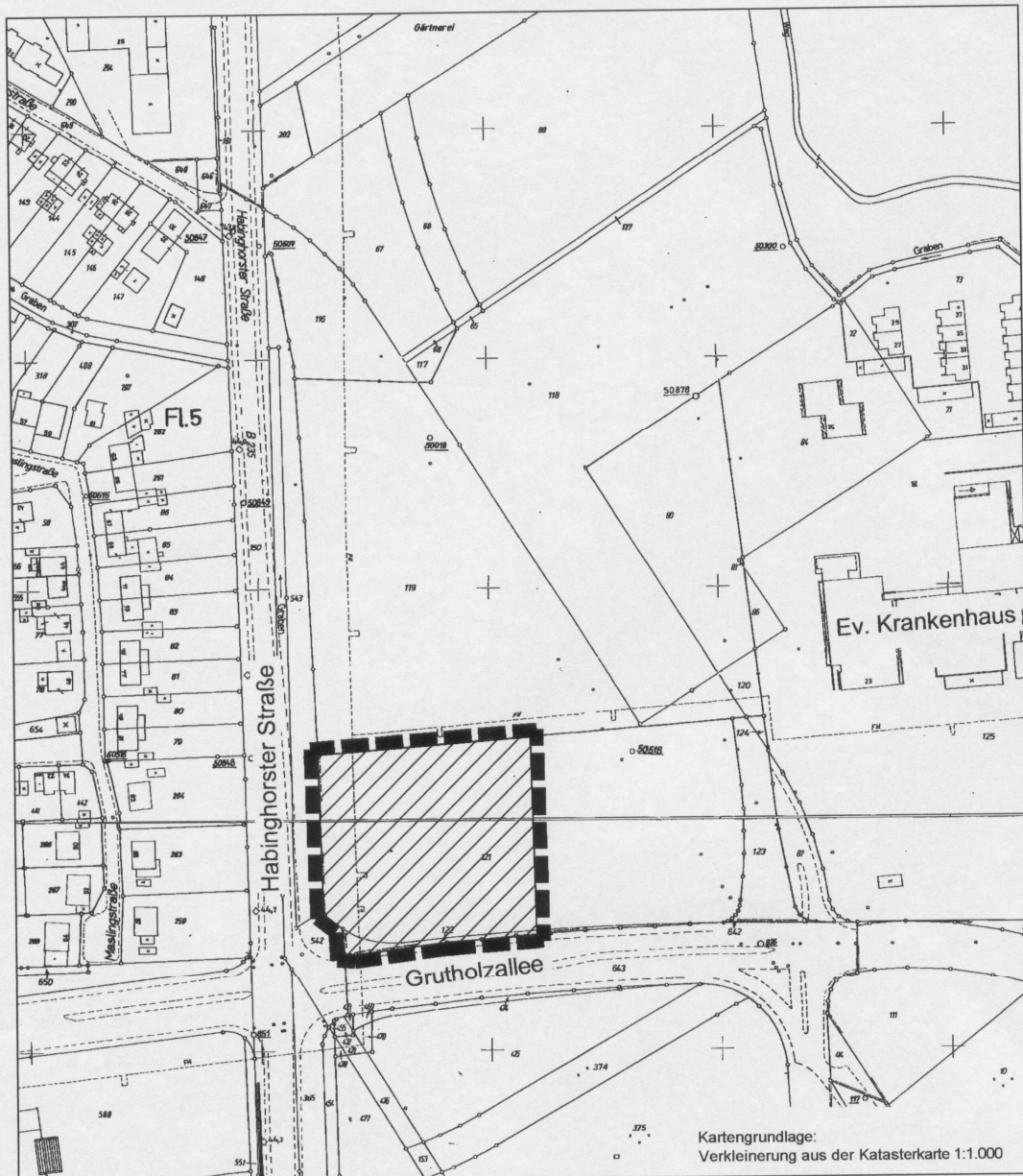
Anlage 1	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30
Planbereich: "Grutholzallee/Habinghorster Straße"

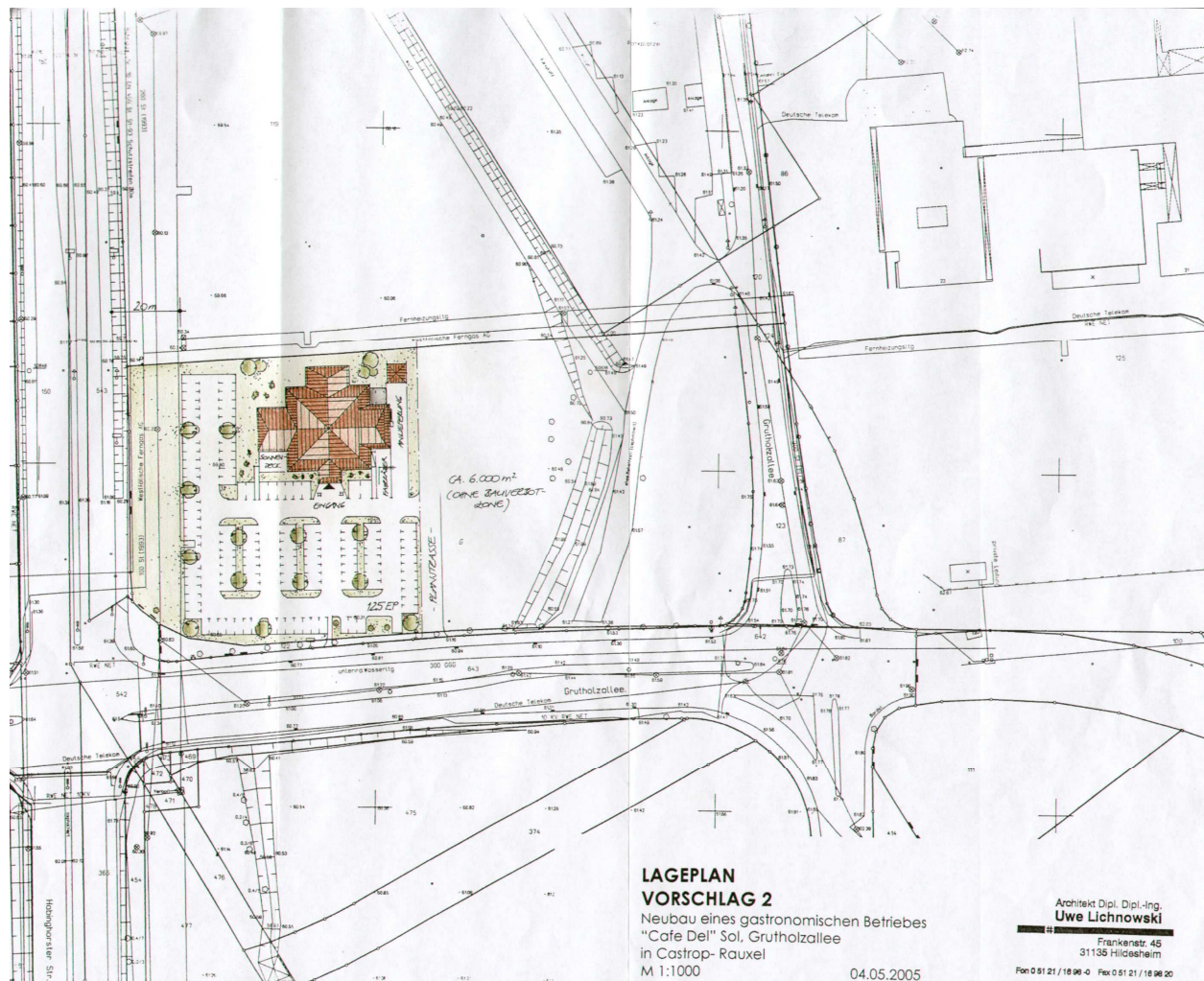


räumlicher Geltungsbereich

i. O. 1:2.500



hier unmaßstäblich



hier unmaßstäblich

Friedrich	x	
Widarth	x	
Gothardt	x	
Stölzel		
Scholz		
adA:		

61-29-30



FREESTANDER Gaststättenbetriebs GmbH & Co. - Frankenstr. 45 - 31135 Hildesheim

Stadt Castrop-Rauxel
Stadt, Plan und Amt
Herrn Friedrich
Europaplatz 1

44575 Castrop-Rauxel

Stadt Castrop-Rauxel	
Eing.	03. Juni 2005
Bereich	GA

Gaststättenbetriebs GmbH & Co.
Frankenstr. 45

D - 31135 Hildesheim

Fon +49(0)5121 69777 0
Fax +49(0)5121 69777 11

Hildesheim, 31. Mai 2005

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Unser Zeichen: Epp 127/2005

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Friedrich,

hiermit stellen wir für den Neubau eines gastronomischen Betriebes „Cafe Del Sol“ an der
Grutholzallee, Ecke B235 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes.

Sollten Sie weitere Informationen und Unterlagen benötigen, so stehen wir Ihnen unter der
Telefonnummer 05121/ 6977720 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Dirk Meder
Geschäftsführer

Sparkasse Hildesheim
Kto. - Nr. 1525663377
BLZ 259 501 30

Geschäftsführer:
Dirk Meder

Amtsgericht Hildesheim
HRB 3368

Steuer-Nr.
Ust-Id-Nr.: DE 237398010