



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-29-32
Datum: 29.03.2006

2006/085
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	16.05.2006	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	18.05.2006	

Betreff

BAULEITPLANUNG
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32
Planbereich: Nahversorgungsstandort Neuroder Platz

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 zuzustimmen und
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 mit der Bezeichnung „Nahversorgungsstandort Neuroder Platz“ aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 ist in dem zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 liegt im Ortsteil Schwerin, südöstlich des Neuroder Platzes. Bei dem ca. 1,7 ha großen Plangebiet handelt es sich um den nordwestlichen Teil des Geländes der ehemaligen Schachtanlage und Kokerei Graf Schwerin I/II, welche 1967 bzw. 1975 stillgelegt wurden. Der Abbruch der meisten Betriebsgebäude sowie die Verfüllung der Schächte erfolgte in den Jahren 1972 bis 1976. Heute liegt der überwiegende Teil der Flächen brach. Teilbereiche nördlich der Mengeder Straße werden als Abstell- und Lagerflächen genutzt.

Das Gelände ist vollständig aus der Bergaufsicht entlassen. Der Untergrund ist gekennzeichnet durch Auffüllungen sowie durch aufgrund der früheren Nutzung gestörte und verunreinigte Bodenpartien.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Gemäß der Grundsätze des § 1 a Absatz 2 Baugesetzbuch, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, kann durch eine Sanierung des Untergrundes die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Zechenstandortes erreicht werden. Die Montan-Grundstücksgesellschaft mbH (MGG) als Eigentümerin der Fläche strebt eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Folgenutzung an. Der östliche Teil des Geländes soll als Gewerbestandort für kleinere und mittlere Betriebe genutzt und im nordwestlichen Bereich ein Nahversorgungsstandort etabliert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans erforderlich. Um eine architektonisch anspruchsvolle Gestaltung der Baukörper sowie eine betriebsspezifische Ausprägung der Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Ergebnisse des Masterplanes Einzelhandel gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geboten.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Etablierung eines Nahversorgungsstandortes im Ortsteil Schwerin unter der Maßgabe, die Ergebnisse bzw. Handlungsempfehlungen des Masterplans Einzelhandel zu berücksichtigen und umzusetzen.

4. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Geplant ist die Entwicklung eines sogenannten Kombinationsstandortes für den Einzelhandel, d. h. ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² und ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m².

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Neuroder Platz, der die Mitte des Ortsteils Schwerin bildet, ist eine architektonisch hochwertige Gestaltung der Baukörper beabsichtigt. Das Gebäude soll zum Neuroder Platz orientiert und die notwendigen Stellplätze im rückwärtigen Bereich angeordnet werden. Die Erschließung soll über eine von der Dortmunder Straße abzweigende Stichstraße erfolgen.

In wie weit eine Erschließung des Einzelhandelsstandortes über einen im Kreuzungsbereich Dortmunder Straße/Frohlinder Straße/Neuroder Platz anzulegenden Kreisverkehr möglich ist, ist im Verlauf des Bauleitplanverfahrens zu prüfen.

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

Bei der Errichtung der Einzelhandelsbetriebe anfallende verunreinigte Bodenmassen sind in das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 geplante Sicherungsbauwerk zu verbringen.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die im Rahmen der Aufstellungsverfahren sowie der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

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

6. Weitere Vorgehensweise

Die Regelung der Kostentragung durch den Vorhabenträger wird in einem Verpflichtungsvertrag festgeschrieben, spezifische Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens werden im späteren Verfahrensverlauf in einem mit dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Um die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, ist eine Anfrage gemäß § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksplanungsbehörde erforderlich.

Es ist beabsichtigt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 im Sommer 2006 durchzuführen.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Gewerbegebietes südöstlich des geplanten Nahversorgungsstandortes soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 geschaffen werden, dessen Verfahren parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 betrieben wird.

7. Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: städtebaulicher Entwurf

Anlage 3: Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes