



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-29-31
Datum: 01.08.2008

2008/205
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	02.09.2008	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	04.09.2008	
Rat der Stadt	11.09.2008	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31
Planbereich: "Nahversorgungsstandort Ickerner Markt"
hier: a) Entscheidung über die Stellungnahmen (§ 2 Abs. 3 BauGB)
b) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
c) Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat die vorgebrachten Stellungnahmen im Einzelnen geprüft und abgewogen.

Der Rat beschließt,

- die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlage 2) angegeben ist.
- die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben geändert werden.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

Der Rat beschließt ferner

- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 in seiner geänderten Fassung als

Satzung und billigt die zugehörige Begründung in ihrer geänderten Fassung.
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der
zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt

B e i s e n h e r z
Bürgermeister

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der insgesamt rund 0,3 ha umfassende Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 befindet sich im Ortsteil Ickern südwestlich des Ickerner Marktplatzes. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Auf der freigeräumten Fläche im Bereich des Nahversorgungszentrums Ickern ist die Unterbringung eines Nahversorgungsbetriebes zur Stärkung des vorhandenen Angebotes unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Fachbeitrages Nahversorgung vorgesehen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Ergänzung der bestehenden Einzelhandelsstruktur in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Zuordnung zum Ickerner Zentrum.

Die Gestaltung des Gebäudes bedarf aufgrund der Nähe zu der östlich des Plangebiets liegenden, denkmalgeschützten Marktschule von Alfred Fischer sowie der katholischen Kirche St. Antonius besonderer Berücksichtigung. Zudem soll mit einer architektonisch anspruchsvollen Gestaltung des Baukörpers ein städtebaulicher Abschluss der Platzkante gebildet werden.

4. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Um eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens am Ickerner Marktplatz zu ermöglichen, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorsehen kann im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden, wenn die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter 20.000 qm liegt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31 erfüllt die erforderlichen Kriterien.

5. Bisheriges Verfahren

Am 16.03.2006 hat der Betriebsausschuss 3 erstmals beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 einzuleiten.

Am 31.05.2007 hat der Betriebsausschuss 3 beschlossen

1. dem Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31, Planbereich „Nahversorgungsstandort Ickerner Markt“ zuzustimmen,
2. den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 vom 16. März 2006 aufzuheben,
3. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31, Planbereich „Nahversorgungsstandort Ickerner Markt“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen,
4. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat in der Zeit vom 13.05.2008 bis einschließlich 16.06.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zeitgleich hat die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 stattgefunden.

6. Inhalte der Planung

Die Planungen am Ickerner Marktplatz dienen der Errichtung eines durch Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie freie Berufe und Altenwohnungen genutzten Gebäudes.

Die Hauptnutzung im Erdgeschoss bildet ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter. Als weitere Nutzungen im Erdgeschoss sind kleinflächige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe vorgesehen. Im ersten Obergeschoss sind Flächen für Büro- und Verwaltungsräume sowie für freie Berufe, insbesondere für Arztpraxen geplant. Im der Privatstraße zugewandten Gebäudeteil sind im ersten Obergeschoss Technikräume für den Lebensmittelvollsortimenter vorgesehen. Im zweiten und dritten Obergeschoss sollen Altenwohnungen entstehen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 BauNVO und die maximal zulässigen Flächenanteile für die einzelnen Nutzungen festgesetzt.

Für den dem Marktplatz zugewandten Gebäudeteil, in welchem die Arztpraxen und Altenwohnungen geplant sind, ist eine maximale 4-Geschossigkeit festgesetzt. Für den der privaten Kirchstraße zugewandten Gebäudeteil ist überwiegend maximal ein Vollgeschoss für die im Erdgeschoss befindlichen Flächen des Lebensmittelmarktes festgesetzt. Lediglich für die Technikräume des Supermarkts werden maximal zwei Geschosse festgesetzt.

Die Gestaltung des Neubaus am Ickerner Marktplatz erfordert eine angemessene Berücksichtigung des vorhandenen, teilweise denkmalgeschützten Bestands. Die architektonische Gestaltung des Baukörpers sowie der dem Marktplatz zugewandten Außenanlagen wurde daher im Beirat für Kunst- und Stadtgestaltung der Stadt Castrop-Rauxel mehrfach beraten (Sitzungen am 05.09.2005, 12.09.2007 und 14.12.2007). Insbesondere bezüglich der Gebäudehöhe, der Fassadengestaltung sowie der Baumpflanzungen hat eine Abstimmung zwischen dem Entwurfsverfasser, dem Beirat für Kunst- und Stadtgestaltung sowie der Verwaltung stattgefunden.

Die Höhe des Gebäudes von 72,70 m ü. NHN orientiert sich an der Firsthöhe der Marktschule. Die städtebauliche Fassung des Marktplatzes durch den geplanten Gebäudekörper wird auf diese Weise erreicht. Die Frontfassade des geplanten Gebäudekörpers wird unter Beachtung der vorhandenen Materialität der Marktschule und der Kirche St. Antonius mit rotem Klinker verkleidet. Die Fassadengestaltung zeigt in Anlehnung an die Fassadenstruktur der Marktschule eine klare und symmetrische Gliederung. Die Bäume vor dem Baukörper sollen ein gestalterisches Pendant zu den bestehenden Bäumen vor der Marktschule bilden.

Die Anlieferung des Lebensmittelvollsortimenters wird über die Kirchstraße im hinteren Bereich des Gebäudes erfolgen. Die Verladung wird ausschließlich im Gebäudeinneren stattfinden. Zur Errichtung der nach BauO NRW notwendigen Stellplätze werden teilweise neue Stellplätze auf dem Marktplatz geschaffen, indem der vorhandene Stellplatzbestand räumlich neu geordnet wird. Die restlichen nach BauO NRW notwendigen Stellplätze werden auf zwei externen Grundstücken „In der Wanne“ geschaffen und dem Bauvorhaben am Marktplatz per Baulast zugeordnet.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Das geplante Vorhaben ergänzt die bestehende Angebotsstruktur des Nahversorgungsstandorts Ickern. Die vorhandene Einzelhandelsstruktur wird durch die Kombination von bestehendem Discounter und geplantem Vollsortimenter gestärkt. Die Versorgung des Stadtteils Ickern mit Altenwohnungen wird verbessert.

Der Marktplatz wird durch das an der vorhandenen Firsthöhe der Marktschule orientierte Gebäude städtebaulich gefasst. Durch diese räumliche Fassung und die die am Bestand orientierte Fassadengestaltung erhält er insgesamt eine städtebauliche Aufwertung.

Aufgrund der neuen Nutzungen am Marktplatz ist von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Marktplatzes und auszugehen. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit kann jedoch nach einer verwaltungsinternen Prüfung ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der aufgrund der Marktschule vorhandenen Schülerverkehre durch die Anlieferungsverkehre auf der Kirchstraße ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das geplante Vorhaben keine Kosten.

8. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Auslegung des Planentwurfs keine Stellungnahmen vorgebracht. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen zu folgenden Themenbereichen ein:

- zur Beteiligung der im Plangebiet berechtigten Bergwerksfeldeigentümerin, der RAG Aktiengesellschaft (Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 64, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW),
- zu bergbaulichen Einwirkungen im Plangebiet (RAG Aktiengesellschaft),

- zur Begrenzung der Randsortimente im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 (Industrie- und Handelskammer Nordrhein-Westfalen),
- zur Verkehrssicherheit im Bereich der Ortsdurchfahrt der L 645 (Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ruhr),
- zur Koordination der geplanten Baumaßnahmen mit im Gebiet vorhandenen Kommunikationsanlagen (Deutsche Telekom AG und Unitymedia GmbH (vormals Ish NRW GmbH)),
- zur Prüfung von Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet (Emschergenossenschaft Lippe Verband),
- zu den Lärmschutz betreffenden Regelungen (Kreis Recklinghausen, Untere Immissionsschutzbehörde),
- zu erforderlichen Bodenuntersuchungen, Nebenbestimmungen und Hinweisen (Kreis Recklinghausen, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde),
- zum Ausschluss von Lärmbeeinträchtigungen der neu geplanten Altenwohnungen (Kreis Recklinghausen, Vestisches Gesundheitsamt).

Die Stellungnahme der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen ist dem beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlage 3) zu entnehmen.

9. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Es werden die im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde und der RAG Aktiengesellschaft sowie die Hinweise der IHK zur Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche von Randsortimenten ergänzend in die Begründung aufgenommen.

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31

Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31

Anlage 5: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31

Die Anlagen der Begründung mit Umweltbericht können bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung angefordert oder eingesehen werden.