



Bereich Stadtplanung
Az:
Datum: 12.02.2008

2008/058
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	04.03.2008	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	06.03.2008	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32
Planbereich: Nahversorgungsstandort Neuroder Platz
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Umweltausschuss nimmt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 einschließlich Begründung zur Kenntnis und stimmt dem Umweltbericht zu.

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 einschließlich Begründung und Umweltbericht zustimmend zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32, Planbereich: „Nahversorgungsstandort Neuroder Platz“ mit Begründung, Umweltbericht und vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch ein gewerblich genutztes Grundstück,
- im Osten und Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 188 und
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzung der Dortmunder Straße.

Das Plangebiet ist ca. 18.100 m² groß. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (ca. 15.434 m²) ist kleiner als der Satzungsbereich. Ein außerhalb des Vorhaben und Erschließungsplans liegender Teilbereich der Straßenparzelle Dortmunder Straße wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Satzungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen, da dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Der Geltungsbereich hat sich im Bereich des Kreuzungspunktes Dortmunder Straße / Frohlin-der Straße geringfügig geändert. Die Grenze des Geltungsbereiches wurde hier an die Abgrenzungen des neu errichteten Kreisverkehrs angepasst.

Bei dem 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.

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 § 1a Abs. 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 genutzt und im nordwestlichen Bereich ein Nahversorgungsstandort etabliert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben 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 1.500 m² zuzüglich einer Mall mit 400 m² Verkaufsfläche und ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 850 m².

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Neuroder Platz, der die Mitte des Ortsteils Schwerin bildet, ist eine architektonisch hochwertige Gestaltung der Baukörper beabsichtigt. Das Gebäu-

de soll zum Neuroder Platz orientiert und die notwendigen Stellplätze im rückwärtigen Bereich angeordnet werden. Die Erschließung mit dem Kfz erfolgt über einen fünften Arm vom neu errichteten Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Dortmunder Straße / Frohlinder Straße / Neuroder Platz. Parallel zur Nord- und Ostgrenze des Vorhabengebietes entsteht ein Fuß- und Radweg, der an die im Bebauungsplan Nr. 188 festgesetzten Fuß- und Radwege anschließt und das Gebiet so mit der Bodelschwingher Straße / Grafweg sowie der Mengeder Straße verbindet. Zur optimalen Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums wird zusätzlich von der Dortmunder Straße aus ein weiterer Fußweg vorgesehen, der zu den Eingängen der Einzelhandelsbetriebe im rückwärtigen Grundstücksbereich führt.

Bei der Errichtung der Einzelhandelsbetriebe anfallende verunreinigte Bodenmassen werden in das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 geplante Sicherungsbauwerk verbracht.

5. Beteiligung des Kunst- und Gestaltungsbeirates

Die Erarbeitung der Entwürfe für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte unter Beteiligung des Kunst- und Gestaltungsbeirates. Auf Vorschlag des Beirates wurde ein Landschaftsplanungsbüro bei der Erarbeitung der Pläne hinzugezogen.

Die Vorschläge des Landschaftsplanungsbüros wurden gemeinsam mit dem Vorhabenträger besprochen und verschiedene Anregungen, insbesondere hinsichtlich der Gestaltung der Freiflächen und Stellplatzanlage, wurden aufgegriffen und in das städtebauliche Konzept aufgenommen.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Bodensanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden von der Deutschen Steinkohle AG (DSK) in Abstimmung mit dem Kreis Recklinghausen und der Stadt Castrop-Rauxel durchgeführt. Zwischen dem Kreis und der DSK wurde eine entsprechende Sanierungsvereinbarung geschlossen. Durch die Sanierung und die anschließende Versiegelung des Bodens in Folge der Neubebauung wird eine Unterbrechung des Gefährdungspfad des Boden-Grundwasser erreicht.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht, der einen separaten Teil der Begründung darstellt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Realisierung der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens 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

Es ist beabsichtigt, die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB im zweiten Quartal 2008 durchzuführen. Vor Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Castrop-Rauxel ein Durchführungsvertrag zu schließen.

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: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32

Anlage 3: textliche Festsetzungen zum Entwurf

Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht

Anlage 5: städtebauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) *(wird nachgereicht)*

Hinweis: Die Anlagen der Begründung können bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung angefordert bzw. eingesehen werden.