



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-29-32
Datum: 30.04.2008

2008/124
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	03.06.2008	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	05.06.2008	
Rat der Stadt	12.06.2008	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32

Planbereich: Nahversorgungsstandort Neuroder Platz

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 3) angegeben ist.
- die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht 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. 32 in seiner geänderten Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung mit Umweltbericht in ihrer geänderten Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den nordwestlichen Teil des Geländes der ehemaligen Schachanlage 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 betriebspezifische 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 Zentren- und Einzelhandelskonzeptes umzusetzen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen 2.750 m² Verkaufsfläche, überwiegend im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, anzusiedeln.

4. Inhalte und voraussichtliche Auswirkungen 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 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 Gebäude 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.

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 weitestgehende Versiegelung des Bodens in Folge der Neubebauung wird eine erhebliche Minimierung des Gefährdungspfades 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.

5. Bisheriges Verfahren

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss (Betriebsausschuss III) 18.05.2006
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) 31.07. – 08.08.2006
- Frühzeitige Beteiligung der TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB) 13.12.2007 – 18.01.2008
- Offenlegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) 31.03. – 30.04.2008

6. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen lediglich Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Bürger haben sich sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch im Zuge der Offenlegung nicht geäußert.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beziehen sich hauptsächlich auf die Erschließung und die Ver- und Entsorgung des Gebietes. Weitere Stellungnahmen beziehen sich auf den Umgang mit den vorhandenen Bodenbelastungen und zu erwartenden Lärmemissionen sowie auf die Größenordnung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen ist dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3) zu entnehmen.

7. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

- a) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche G3 wurde ergänzt zugunsten eines Fahrrechtes für den Bergwerksfeldeigentümer. Die Befahrbarkeit ist erforderlich, um die auf dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 188 gelegene Schachtöffnung anfahren zu können.
- b) Aufgrund der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes vom 25.04.2008 wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das Grundwasser zum Zweck „Wasser für den menschlichen Gebrauch“ nicht verwendet werden darf.

Anlagen

- Anlage 1:** Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32
- Anlage 2:** Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 3:** Abwägungsvorschlag, hier: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4:** vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung
- Anlage 5:** Begründung mit Umweltbericht in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung
- Anlage 6:** städtebauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan)

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