



Bereich: Stadtplanung
Az:
Datum: 06.02.2009

2009/041
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	03.03.2009	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	05.03.2009	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 207
Planbereich: "Hammerkopfturm - Am Hasenwinkel"
hier: a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB)
b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt,

- den Bebauungsplan Nr. 207, Planbereich: „Hammerkopfturm – Am Hasenwinkel“ nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB aufzustellen und
- den Bebauungsplan mit seiner Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 207 ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Sachverhalt

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Schwerin, Gemarkung Rauxel, Flur 9 und wird begrenzt im Nordosten teilweise und im Südosten durch die Straße Am Hasenwinkel, im Südwesten durch die Bodelschwingher Straße, im Nordwesten durch die Nordwestgrenze der Grundstücke Bodelschwingher Straße 3 und Heinrichstraße 60/62 und des Wegs südlich des Rieperberg Waldes, im Nordosten durch die Südwestgrenze des Verbindungswegs zwischen vorgenanntem Weg und der Straße Am Hasenwinkel bzw. durch den Verbindungsweg selbst. Der Planbereich umfasst die Flurstücke 14, 238 tlw., 36 tlw., 543, 100, 230, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 596, 597, 595, 539, 92, 544, 542, 232, 93, 545, 541, 546, 547, 1, 548 und 549 mit einer Fläche von ca. 2,7 ha. Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 207 ist der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze zu entnehmen.

Planungsanlass und –erfordernis

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat bereits im September 1990 einen Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 140 gefasst. Die damalige Planabsicht war es, im Schatten des Hammerkopfturms ein sogenanntes „Künstlerdorf“ zu entwickeln. Die Planungen kamen über das Vorentwurfsstadium nicht hinaus.

Im Jahr 2004 beabsichtigte ein Investor, auf der Fläche eine Gruppe von Wohnhäusern mit anspruchsvoller Gestaltung im „Bauhausstil“ zu errichten. Dafür wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnen am Hammerkopfturm“ eingeleitet. Nach einem Jahr revidierte der Investor seine Einschätzung der Vermarktbarkeit der Fläche, und das Verfahren wurde daraufhin mit der Aufhebung des Einleitungsbeschlusses am 08.09.2005 eingestellt.

Die Eigentümerin der Flurstücke 100, 230, 232 und 541 hat im November 2008 in einem Abstimmungsgespräch mit der Stadt Castrop-Rauxel Interesse bekundet, die noch unbebauten Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Industriedenkmal Hammerkopfturm der ehemaligen Zeche Erin Schacht 3 (Bodelschwingher Straße 3) mit dem ihn umgebenden keltischen Baumkreis, dem denkmalgeschützten Bergbeamtenhaus (Bodelschwingher Straße 5) und der ebenfalls denkmalgeschützten Bergbausiedlung, der sogenannten Pestalozziesiedlung (Am Hasenwinkel 2 bis 28 und 17 bis 27) ist ein Bauungskonzept mit besonderer städtebaulicher und hochbaulicher Gestaltqualität zu entwickeln. Darüber hinaus ist diese Fläche im Januar 2009 im Rahmen des Zukunftsprojekts Castrop-Rauxel einer städtebaulichen und landschaftsökologischen Eignungsbewertung unterzogen und in die „Prioritätenliste Wohnbauflächen für die Stadt Castrop-Rauxel“ aufgenommen worden. Die Fläche „Am Hasenwinkel“ hat mit einer guten Bewertung eine der besten vergebenen Bewertungen erhalten (vgl. Sitzungsvorlage 2009/016).

Um ein Baugebiet mit o. g. Gestaltqualität zu erreichen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 207 aufzustellen, der entsprechende planungsrechtliche Vorgaben für eine Bebauung auf dieser Fläche enthalten soll.

Anwendung des § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 207 um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit Ausnutzung der Nähe zur vorhandenen Infrastruktur und einer Grundfläche unter 20.000 qm handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann nach den Vorschriften des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem wird im Bauleitplanverfahren keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 207 ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung einer Wohnbebauung auf den noch unbebauten Flächen unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der städtebaulichen Bedeutung des Umfeldes. Flexibilität sowohl in der Bebauung der Flurstücke getrennt nach den unterschiedlichen Eigentümern als auch in der Struktur der Gebäude soll gegeben sein. Als Nutzung ist Wohnbebauung vorgesehen, Themenschwerpunkte von „kinderfreundlich“ und „generationenübergreifend“ sind möglich.

Voraussichtliche Inhalte der Planung

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Wohnbebauung aus Doppel- und Reihenhäusern vor, die in zwei Bauabschnitten realisiert werden kann, aber auch die Option bietet, als Gesamtmaßnahme umgesetzt zu werden. Es entsteht eine eigene kleine sich aus zwei Teilen zusammenfügende Siedlung im denkmalgeschützten Rahmen aus Hammerkopfturm, Bergbeamtenhaus und Pestalozziesiedlung, die sich städtebaulich einpasst und ohne die Ruhe, die die Gegend ausstrahlt, zu stören. Für die Gebäude ist eine Holzbauweise mit Holz- und Putzfassaden in Kombination mit Glasflächen vorstellbar. Außerdem könnte je Teilabschnitt ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zum Einsatz kommen, das die Versorgung der Gebäude mit Strom und Wärme übernimmt. Der querorientierte Grundriss in Anlehnung an die Pestalozziesiedlung bietet eine gute Belichtung unabhängig von der Orientierung des Gebäudes.

Die Siedlung ist als autofreie Zone konzipiert, indem an beiden Kopfpunkten kompakte Parkplätze für Anwohner sowie Bewohner ausgebildet sind. Die Erschließung innerhalb der Siedlung erfolgt über Fußwege.

Im Konzept wird die S/W-N/O-Orientierung der Flurstücke dahingehend berücksichtigt, dass durch Abrücken der südlichen Reihenhäuser von der Straße „Am Hasenwinkel“ private S/O-Gärten entstehen und die nördlichen Doppelhäuser durch Drehung Richtung Hammerkopfturm im Westen von der Orientierung verbesserte private N/W-Gärten erhalten. Hierdurch wird eine halböffentliche Zwischenzone geschaffen, die als städtebauliches Element thematisiert und herausgearbeitet wird. Alle Häuser orientieren sich zu diesem gemeinsamen Bereich. Der Gemeinschaftsbereich als räumlich verbindendes Element für die Bewohner bietet allen gemeinsam Platz zum Spielen, Sich-Treffen und Plaudern in autofreier Umgebung.

Für diesen Wohnstandort kommen vor allem Familien mit Kindern in Betracht, das Konzept ist aber auch auf generationenübergreifende Nutzung anwendbar. Je nach Anforderung stehen unterschiedlich große Grundstücke mit mehr oder weniger privatem Hausgarten zur Verfügung. Auch der Gemeinschaftsbereich kann in der Ausgestaltung angepasst werden. Bei großer Kinderzahl bieten sich mehrere den verschiedenen Altersstufen entsprechenden Spielbereiche an, für ältere Menschen stehen vielleicht eher unterschiedliche Wege mit Sitzmöglichkeiten und Kommunikationszonen im Vordergrund. Die „Prioritätenliste Wohnbauflächen für die Stadt Castrop-Rauxel“ gibt zum Nutzertyp an, dass die Fläche nicht nur aufgrund der als stark überdurchschnittlich eingestuften baulichen Umgebung, sondern auch aufgrund der vertretbaren Entfernungen zu sozialen Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen sowie der fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und der ruhigen Lage für die Gruppe der klassischen Eigenheimwerker, insbesondere für kinderreiche Familien empfohlen wird. Als realistisch werden Reihen- und Doppelhäuser eingeschätzt. Es sind aber auch größere Einheiten hochwertiger Entwicklung denkbar für Gutsituiertere, die eine repräsentative Adresse suchen.

Die wesentlichen und prägenden gestalterischen Merkmale dieser Neubebauung werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan definiert.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Rahmen der vorhandenen Straßen „Am Hasenwinkel“ und „Bodelschwingher Straße“ handelt, liegen Erschließungskosten ausschließlich in privater Hand.

Weitere Vorgehensweise

Um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren, wird eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit angestrebt.

Zur weiteren Modifizierung des Entwurfs ist eine solarenergetische Prüfung mit dem Programm „Gosol“ geplant.

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 207

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf