



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-29-38
Datum: 05.11.2010

2010/373
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	30.11.2010	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	02.12.2010	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38

Planbereich "Am Viehmarkt"

hier: Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt,

1. dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 2) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 38, Planbereich „Am Viehmarkt“ zuzustimmen;
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 38 ergibt sich aus dem beigefügten und zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage 1a).

.....
Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der rund 0,7 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in der Innenstadt von Castrop-Rauxel zwischen Marktplatz und Stadtgarten. Er umfasst die Flurstücke 419 bis 431, 492, 1279, 1280 tlw., 1290 und 1318 tlw. der Gemarkung Castrop, Flur 6, wobei sich die Flurstücke 492, 1279, 1280 tlw. (Straßenverkehrsfläche An der Freiheit) sowie 1318 tlw. (400 qm des bestehenden Abstandsgrüns auf dem Viehmarkt) derzeit noch in städtischem Besitz befinden.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem beigelegten Übersichtsplan (Anlage 1a) sowie dem Luftbild (Anlage 1b) zu entnehmen.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der Bereich „Am Viehmarkt“ befindet sich in einer für die Stadt Castrop-Rauxel wichtigen innerstädtischen Lage. Neben Grundstücksflächen einer Wohnungsbaugesellschaft, die mit Wohngebäuden aus den 50er Jahren bebaut sind und der zentralen Lage sowie den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechen, befinden sich unter anderem auch unbebaute Grundstücke in städtischem Besitz in diesem Bereich, die einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden sollen.

Der bereits in diesem Bereich geltende, seit dem 20. September 1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 42, der zum einen die planungsrechtliche Voraussetzung zur Bebauung der ehemals gewerblich genutzten Blockinnenfläche entlang der Straße An der Freiheit schafft und zum anderen für die Blockrandbebauung bestandssichernde Festsetzungen trifft, kann den veränderten Anforderungen an diesen Bereich jedoch nicht mehr entsprechen.

Um eine Leitidee für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers zu erhalten, wurde bereits im Jahr 2005 das Wettbewerbsverfahren „Viehmarkt / An der Freiheit“ durchgeführt. Insgesamt vier Architekturbüros haben detaillierte städtebauliche Entwürfe eingereicht, die von einer Auswahlkommission u. a. aus Vertretern des Rats, des Kunst- und Gestaltungsbeirats sowie der Verwaltung beurteilt wurden. Der Entwurf des Büros Koschany + Zimmer Architekten (Anlage 3) ging als 1. Preisträger aus dem Wettbewerbsverfahren hervor.

Auf der Grundlage der städtebaulichen und architektonischen Leitidee des 1. Preisträgers hat nun ein Investor die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt (Anlage 2).

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Viehmarkt“ wird das Ziel verfolgt, den Bereich in der Innenstadt von Castrop-Rauxel entsprechend der Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens „Viehmarkt / An der Freiheit“ aus dem Jahr 2005 zu entwickeln.

Entsprechend der attraktiven zentralen Lage im Übergang von der dichten innerstädtischen Struktur rund um den Marktplatz und der offenen Bebauung am Stadtgarten sollen die Flächen städtebaulich neu definiert und ein hochwertiges, den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen entsprechendes Wohnquartier geschaffen werden.

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

Die Möglichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hat das Baugesetzbuch mit der Änderung vom 21. Dezember 2006 geschaffen. Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung 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 damit 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. 38 erfüllt diese Kriterien.

5. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Die Grundlage für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet der städtebauliche Entwurf des Investors (Anlage 4), welcher weitestgehend auf den Ergebnissen des Wettbewerbsverfahrens „Viehmarkt / An der Freiheit“ beruht.

An der Wittener Straße ist ein viergeschossiges Ärztehaus mit dazugehörigen Dienstleistungsbereichen geplant, das sich in die vorhandene Bebauung einfügt. Der Baukörper bildet eine städtebaulich dominierende Ecklösung und leitet mit einer Fußgängerverbindung in die neue Wohnbebauung „An der Freiheit“ ein, welche bis zum Viehmarkt durchgängig gestaltet wird.

Die Wohnanlage mit rund 75 Wohneinheiten ist im Innenbereich zwei- bis dreigeschossig, am Viehmarkt drei- bis viergeschossig vorgesehen, jeweils mit Staffelgeschossen, Flachdächern und Photovoltaikfolien. Die Erschließung erfolgt durch ein internes Fußwegenetz. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrt an der Glückaufstraße untergebracht werden.

Im Innenbereich ist eine multifunktionale Platzfläche zur Freizeitgestaltung vorgesehen. Der Viehmarkt soll eine neue Platzkante erhalten, die durch entsprechende Gestaltungselemente der Außenanlagen stark aufgewertet wird.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Möglichkeit geschaffen, den Bereich „Am Viehmarkt“ nachhaltig neu zu ordnen und die städtebauliche Qualität der Innenstadt von Castrop-Rauxel weiter zu steigern. Im Bereich der bestehenden Gebäude An der Freiheit sowie im weitestgehend unbebauten Blockinnenbereich wird eine Neubebauung zugelassen, die sich nach Art und Maß an der angrenzenden Bebauung orientiert und eine nachfrageorientierte Vermarktung ermöglicht.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehenden Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das Vorhaben keine Kosten.

Die Funktion des Viehmarkts als Parkplatz sowie als Festplatz für Sonderveranstaltungen (wie z. B. Kirmes) bleibt erhalten.

7. Beratung des Kunst- und Gestaltungsbeirats

Das Vorhaben war bereits am 18.10.2010 Gegenstand der Beratungen des Kunst- und Gestaltungsbeirats. Der Beirat begrüßt die Umsetzung der Schwerpunkte des Wettbewerbsergebnisses wie die Bildung einer nördlichen Gebäudekante und die aufgelockerte Bebauung in Richtung Stadtgarten als Übergang zur dort vorhandenen Wohnbebauung. Zur Erschließung sowie zur Nutzung der Gebäude und Freiflächen wurden in der Sitzung erste Empfehlungen ausgesprochen.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll das Vorhaben auch weiterhin durch den Kunst- und Gestaltungsbeirat begleitet werden.

8. Weitere Vorgehensweise

Zur Regelung der Kostenübernahme wird die Stadt Castrop-Rauxel mit dem Vorhabenträger einen Verpflichtungs- sowie einen Durchführungsvertrag schließen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll im Frühjahr 2011 erfolgen.