



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-29/36
Datum: 13.04.2010

2010/127
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	15.06.2010	13
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	17.06.2010	17

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36
Planbereich "Seniorenwohnheim am Habinghorster Markt"
hier: Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 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 zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36, Planbereich „Seniorenwohnheim am Habinghorster Markt“ nach § 12 Abs. 2 BauGB zuzustimmen und
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36, Planbereich „Seniorenwohnheim am Habinghorster Markt“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 ergibt sich aus dem beigefügten und zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage1).

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Habinghorst nördlich des Habinghorster Marktplatzes und östlich der Kampstraße. Das Plangebiet wird über eine bestehende Stichstraße nördlich der Grünanlage erschlossen. Im Süden des Plangebiets ist ein Teil der Querstraße in den Geltungsbereich einbezogen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Gemarkung Habinghorst, Flur 7, Flurstück 301 (Grünanlage + Stichstraße) sowie einen Teil des Flurstücks Gemarkung Habinghorst, Flur 9, Flurstück 84 (Querstraße) mit einer Gesamtgröße von 4.219 qm.

Planungsanlass und Planungserfordernis

Die öffentliche Grünanlage nördlich des Habinghorster Markts weist eine geringe Aufenthaltsqualität auf und besitzt - abgesehen vom Baumbestand - auch keine hohe ökologische Wertigkeit. Sie soll für die Errichtung eines Seniorenwohnheims an einen Investor veräußert werden. Das Seniorenwohnheim dient als Ersatz für das - heutigen Ansprüchen nicht mehr genügende - Seniorenwohnheim Sofienstraße. Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und ist bereits erschlossen. Um das Vorhaben städtebaulich und gestalterisch steuern zu können, ist auf die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, so dass sichergestellt werden kann, dass das Vorhaben sich in die nähere Umgebung einfügen und einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Gestalt leisten wird.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Standort am Habinghorster Marktplatz ist auf Grund der Nähe zum Versorgungsbereich entlang der Lange Straße und der vorhandenen seniorenbezogenen Angebote im Stadtteil Habinghorst für die Entwicklung eines Seniorenwohnheims geeignet. Die Errichtung des Heims dient als Ersatz für die Seniorenwohnanlage an der Sofienstraße und trägt zu einer besseren Versorgung der Bevölkerung mit seniorenrechtlichem Wohnraum bei.

Neben der Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnraum soll die Errichtung des Seniorenheims auch zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität des Habinghorster Marktplatzes beitragen. Um eine ansprechende städtebauliche und architektonische Gestalt zu erzielen, ist das Vorhaben am 15.12.2009 bereits im Beirat für Kunst und Stadtgestalt vorgestellt und diskutiert worden. Insbesondere die Bildung eines Platzes durch die Stellung der neuen Gebäude zu den vorhandenen, die Nutzbarkeit von Grün und die Verbindung zur Langestraße über das Quartier zwischen Nord- und Kampstraße oder über eine ausgebauten Kampstraße als Teil einer Grünachse in nord-südlicher Richtung wurden in Varianten besprochen.

Städtebaulich empfiehlt der Beirat, das Seniorenwohnheim mit mehr Abstand zur vorhandenen Bebauung im Norden zu platzieren und Wohngebäude auf dem Marktplatz so zu stellen, dass ein Platz zwischen einer künftigen Wohnbebauung auf dem Marktplatz und dem zu errichtenden Seniorenwohnheim als Aufweitung von der Kampstraße entsteht.

Die Empfehlungen des Beirats sind in das Rahmenkonzept Habinghorster Markt integriert worden (vgl. Vorlage 2010/083) und werden bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 Berücksichtigung finden.

Inhalt der Planung

Die Seniorenwohnanlage wird eine Größe von sechzig Zimmern aufweisen. Die Erschließung und Anlieferung des Wohnheims erfolgt über die bestehende Verkehrsfläche im Norden der Grünanlage. Die Wohnräume werden nach Süden, Osten und Westen orientiert sein.

Das Gebäude wird in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise errichtet werden. Als Dachform sind teilweise begrünte Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° vorgesehen.

Durch den rechtwinklig abknickenden Baukörper erhält die Kampstraße eine neue Kontur. Zur Querstraße schafft das Gebäude, zum Marktplatz schräg verlaufend, die Möglichkeit einer Platzbildung. Der vorhandene Kiosk wird überbaut. Darüber hinaus soll die Querstraße für den motorisierten Individualverkehr unterbrochen werden, um diesen auf die südlich des Marktplatzes vorhandene Erschließungsstraße zu verlagern. Dadurch wird die Aufenthaltsqualität auf dem neu zu schaffenden Platz erhöht.

Der südöstliche Gebäude-Teil orientiert sich wieder an der vorhandenen Straßenflucht. Die genaue Ausrichtung des geplanten Gebäudes kann der Anlage 2 zu dieser Vorlage entnommen werden. Eine detaillierte Beschreibung zum Inhalt der Planung wird in der Vorlage zum Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB beinhaltet sein.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Errichtung des Seniorenwohnheims geht eine öffentliche Grünfläche verloren. Es kommt zu einer zusätzlichen Versiegelung von Freiflächen und zu einem Verlust von Gehölzstrukturen, die im Rahmen der Baumschutzsatzung ersetzt werden müssen. Abgesehen vom Baumbestand ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die zu überbauende Grünanlage keine hochwertigen ökologischen Eigenschaften aufweist, die durch die Bebauung verloren gehen. Der süd-westlich der Grünanlage vorhandene Kiosk wird durch das geplante Seniorenwohnheim überbaut werden. Da er allerdings weitestgehend ungenutzt ist und auch keinen Denkmalwert aufweist, ist die Beseitigung städtebaulich vertretbar.

Das Seniorenwohnheim wird einen Beitrag zu einer besseren Versorgung der Bevölkerung mit seniorengerechtem Wohnraum leisten und die Entwicklung der städtebaulichen Gestalt des südlich gelegenen Marktplatzes durch die Schaffung von Raumkanten begünstigen. Durch die bauliche Fassung der südlich gelegenen Marktfläche wird diese angemessener dimensioniert und der öffentliche Raum attraktiver gestaltet. Die weitere Gestaltung des Habinghorster Marktplatzes wird im Rahmen eines separaten Bauleitplanverfahrens erarbeitet werden.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das Vorhaben keine finanziellen Belastungen. Zur Regelung der Kostenübernahme wird die Stadt Castrop-Rauxel einen Durchführungsvertrag mit dem Vorgabenträger schließen.

Weitere Vorgehensweise

Der Verkauf des städtischen Grundstücks an den Vorhabenträger wird parallel zum Bebauungsplanverfahren vorbereitet.

Die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die öffentliche Auslegung werden voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2010 erfolgen.

Anlagen