



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-29-38
Datum: 14.06.2011

2011/192
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	05.07.2011	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	07.07.2011	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38
Planbereich "Am Viehmarkt"
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den städtebaulichen Entwurf des Investors zustimmend zur Kenntnis und beschließt, den auf dieser Grundlage auszuarbeitenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

.....
D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

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 und zeitnah an den Investor veräußert werden sollen.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

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 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 ging als 1. Preisträger aus dem Wettbewerbsverfahren hervor.

Auf der Grundlage der städtebaulichen und architektonischen Leitidee des 1. Preisträgers hat im November 2010 ein Investor die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

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.

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.

Voraussichtliche Inhalte der Planung

Die Grundlage für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet der städtebauliche Entwurf des Investors (Anlagen 2-5), welcher weitestgehend auf den Ergebnissen des Wettbewerbsverfahrens „Viehmarkt / An der Freiheit“ beruht.

Vorgesehen ist eine Bebauung von der Wittener Straße nach Westen abknickend in das Plangebiet mit einer von Osten nach Westen verlaufenden Blockinnenbebauung, die in eine östliche Randbebauung des Viehmarkts übergeht und eine fußläufige Durchlässigkeit von der Wittener Straße zum Viehmarkt entstehen lässt.

Die gesamte Bebauung stellt eine Erweiterung der vorhandenen innerstädtischen Baustruktur dar, die dadurch bis zur Glückaufstraße reicht. Hieran schließt sich eine kleinteilige Randbebauung bis zum Stadtgarten an.

Die geplante Bebauung setzt sich aus vier Gebäuden bzw. Gebäudegruppen und einer Tiefgarage zusammen. Unmittelbar am Viehmarkt entstehen die Häuser 1-4 mit Eigentums- bzw. Mietwohnungen in 4- bis 5-geschossiger Bauweise. Das Haus 5, ebenfalls am Viehmarkt gelegen und in 4- bis 5-geschossiger Bauweise geplant, bildet aufgrund seiner architektonischen Gestaltung ein markantes Scharnier als Überleitung in den Blockinnenbereich, an das sich die verbleibende Altbauung entlang der Straße „An der Freiheit“ anlehnt.

Die Häuser 6-7, die als Innenbebauung in Ost-West-Richtung verlaufen, werden 2- bis 3-geschossig mit Staffelgeschoss ausgeführt. Auch diese beinhalten Eigentums- bzw. Mietwohnungen, so dass im gesamten Quartier ca. 55-60 Wohneinheiten entstehen. Durch die Wohnbebauung wird ein Teil der großen Nachfrage an barrierefreiem Wohnraum im Innenstadtbereich gedeckt. Der Zugang zu dem unmittelbar angrenzenden Naherholungsraum Stadtgarten in Verbindung mit der zentralen Lage stellt eine besondere Qualität dar.

Das Gebäude an der Wittener Straße, Haus 8, ist als Ärztehaus 4-geschossig mit Staffelgeschoss geplant, in dem sechs Arztpraxen, eine Apotheke und ein Sanitätshaus untergebracht werden. Es wird als markantes Eckgebäude von der Wittener Straße in das neue Quartier einleiten.

Im Blockinnenbereich sind neben Fußwegeverbindungen zwischen Wittener Straße, Glückaufstraße und dem Viehmarkt, die durch einen multifunktionalen Platzbereich aufgelockert werden, die notwendigen Stellplatzanlagen sowie eine Tiefgarage vorgesehen.

Die für das Ärztehaus erforderlichen Stellplätze (9 Stellplätze im Untergeschoss des Hauses selbst und 24 Stellplätze in einer Stellplatzanlage) werden von der Wittener Straße erschlossen und über die Glückaufstraße abgeleitet. Um Störungen der umliegenden Wohnbebauung zu vermeiden, sollen diese nur zu den Dienstzeiten des Ärztehauses zur Verfügung stehen.

Die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze verteilen sich auf 5 Stellplätze im verbleibenden Abschnitt der Straße „An der Freiheit“ sowie auf 12 oberirdische Stellplätze und 48 Stellplätze in der Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt von der Glückaufstraße.

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.

Um negative Auswirkungen des Vorhabens auf Mensch und Umwelt zu vermeiden, wurden verschiedene Fachgutachten (Verkehrsuntersuchung, Schallgutachten, Umweltgutachten) in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse und Empfehlungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einfließen.

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. die Kirmes) bleibt erhalten.

Beratung des Kunst- und Gestaltungsbeirats

Das Vorhaben war mehrfach Gegenstand der Beratungen des Kunst- und Gestaltungsbeirats. Der Beirat begrüßt die Umsetzung der Schwerpunkte des Wettbewerbsergebnisses wie die Bildung einer nördlichen Gebäudekante und die städtische Bebauung in Richtung Stadtgarten als Übergang zu der dort vorhandenen Wohnbebauung. Die ausgesprochenen Empfehlungen des Beirats sind in den vorliegenden städtebaulichen Entwurf eingeflossen.

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 September 2011 durchgeführt werden.

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt in zwei Bauabschnitten, wobei das Ärztehaus als erster Bauabschnitt errichtet werden soll.