



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-29-39
Datum: 10.05.2012

2012/115
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	05.06.2012	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	14.06.2012	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39
Planbereich: 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 (Anlage 3) auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 BauGB zuzustimmen und
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39, Planbereich: "Habinghorster Markt" im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

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

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Stadtteil Habinghorst. Die Fläche wird derzeit als Marktplatz genutzt. Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Kampstraße und ist über diese erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Habinghorst, Flurstück 83, Flur 9, Gemarkung Habinghorst mit einer Größe von ca. 2.600 m².

2. Planungsanlass und –erfordernis

Im derzeitigen Zustand weist die Fläche des Habinghorster Marktes eine Reihe von städtebaulichen und funktionalen Defiziten auf. Stadtgestalterische Mängel sind insbesondere die fehlende räumliche Fassung des Platzes sowie zu geringe Gebäudehöhen in Relation zur Ausdehnung der Platzfläche. Es fehlt ferner an einer Belebung des Platzes durch häufig frequentierte Nutzungen. Ziel der Angebotsabfrage zum Habinghorster Markt ist die Entwicklung eines qualitätvollen und zeitgemäßen Wohnstandortes. Um das Vorhaben städtebaulich und stadtgestalterisch steuern zu können, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich, so dass sichergestellt werden kann, dass das Vorhaben sich in die nähere Umgebung einfügt und einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Gestalt leisten wird.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Um die genannten städtebaulichen und funktionalen Mängel zu beheben, wurde im April 2010 das Rahmenkonzept Habinghorster Markt durch den Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschlossen. In das Konzept sind ferner die Standortanforderungen für das Seniorenwohnheim, die Zielsetzungen des integrierten Handlungskonzeptes Habinghorst Süd sowie die Gestaltungsvorschläge des Beirates für Kunst und Stadtgestaltung zusammengetragen worden.

Auch für die Entwicklungen der Teilfläche des Marktplatzes sollen die Vorgaben des Rahmenkonzeptes Anwendung finden. Dieses gibt u. a. vor, auch den südlichen Bereich des Marktplatzes als Wohnstandort zu entwickeln und zwischen Seniorenwohnheim und südlicher Bebauung eine neue, qualitativ hochwertige Platzsituation zu schaffen. Die Querstraße soll für den motorisierten Verkehr unterbrochen und die Platzfläche Fußgängern und Radfahrern vorbehalten werden.

4. Voraussichtliche Inhalte der Planung

In Anlehnung an das Planungskonzept für das Seniorenwohnheim nördlich des Habinghorster Marktes wurde der Marktplatz von Beginn an in die Überlegungen zur gesamten Standortgestaltung als Wohnstandort mit einbezogen.

Die Zielsetzung des Rahmenkonzeptes "Habinghorster Markt" ist es, hierbei die Fördermaßnahme "Soziale Stadt Habinghorst" mit den geplanten Gebäude- und Platzstrukturen weitgehend zu unterstützen.

Die hier vorgestellte Planung ist das Ergebnis eines Planungsprozesses, interaktiv entwickelt mit dem Kunst und Gestaltungsbeirat der Stadt Castrop-Rauxel.

Zwei dreigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss mit 5 Pultdächern bilden neben dem geplanten Seniorenheim die architektonische Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Die westliche Kante des Hauses 1 bildet gemeinsam mit dem Seniorenheim eine neue Straßenfront an der Kampstraße. Um eine optimale Breite des sich bildenden Platzes zu gewährleisten, greift die Bausubstanz in den Bereich der bestehenden Platanenreihe südlich des Hauses 1 ein.

Die Westfassade des Hauses 2 bildet die östliche Kante des "neuen Marktplatzes", soweit die Abstandflächen zum Seniorenheim dies zulassen. Um den neu entstehenden Platz genügend Raumkante zu geben, wird zwischen den Häusern 1 + 2 eine eingeschossige Verbindung geschaffen.

Die Fassaden der Gebäude aus Wärmedämmverbundsystem mit hellem Anstrich und abgesetzten Fassaden der Staffelgeschosse bilden mit dem Seniorenheim eine architektonische Einheit. Der Abstand der Gebäude ist so gewählt, dass neben der öffentlichen Platzgestaltung möglichst viel Privatgrün entsteht. Auf ein Platzangebot östlich des Hauses 2 gegenüber dem Kirchengebäude wurde deshalb verzichtet.

In den Erdgeschossen sind Flächen für Praxen und sonstige medizinische Dienstleistungen vorgesehen. Ca. 32 barrierefreie Wohnungen in den Geschossen runden das Angebot an Wohnraum in diesem Bereich ab. Die Häuser 1 + 2 sowie der Zwischentrakt werden vom neuen Platzbereich erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze, sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen befinden sich im südlichen bzw. östlichen Teil des Platzbereiches, so dass er weitgehend von Fahrverkehr frei bleibt und nur von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Das Vorhaben wird in Verbindung mit dem Seniorenheim die Entwicklung der städtebaulichen Gestalt des Marktplatzes durch die Schaffung von Raumkanten begünstigen. Durch die bauliche Fassung des Marktplatzes wird dieser angemessener dimensioniert und der öffentliche Raum attraktiver gestaltet.

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 Vorhabenträger schließen.

6. Weitere Vorgehensweise

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

Die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die öffentliche Auslegung werden voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2012 erfolgen.

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 3: Antrag auf Einleitungsbeschluss