



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-29-39
Datum: 25.10.2012

2012/268
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	20.11.2012	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	29.11.2012	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39
Planbereich: Habinghorster Markt
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 Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung zustimmend zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 liegt im Stadtteil Habinghorst, östlich der Kampstraße und südlich der Querstraße. Beim Plangebiet handelt es sich um den Habinghorster Marktplatz einschließlich der angrenzenden Straße „Habinghorster Markt“.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Gemarkung Habinghorst, Flur 9, Flurstück 83 mit einer Gesamtgröße von ca. 3.848 m².

2. Planungsanlass und -erfordernis

Die vorliegende Planung, den Habinghorster Marktplatz zu bebauen und das nördlich angrenzende Teilstück der Querstraße vom Durchgangsverkehr abzubinden, steht im städtebaulichen Zusammenhang mit der Bebauung der angrenzenden ehemaligen Grünfläche.

Geplant sind nun zwei weitere Gebäude, die - in Ergänzung zum Seniorenheim - barrierefreie Wohnungen sowie Dienstleistungen in der Erdgeschossenebene beherbergen sollen. Zwischen den beiden Gebäudekomplexen entsteht mittels Abbindung der Querstraße ein verkleinerter Platzbereich, der weiterhin als Marktplatz dienen kann. Der bisherige Marktplatz hat eine Größe von gut 2.600 m² und ist damit für seine Zwecke überdimensioniert. Die Verkleinerung des Platzes und seine städtebauliche Fassung durch Neubebauung dienen der Verbesserung der Aufenthaltsqualität in diesem Bereich. Neue Nutzungen in den Erdgeschossenebenen wirken zusätzlich belebend.

Die Stadt Castrop-Rauxel hat ein originäres städtebauliches Interesse an dieser Planung. Um das Vorhaben städtebaulich und gestalterisch steuern zu können, ist 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.

Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist bereits erschlossen. Die bauliche Entwicklung des Plangebietes entspricht den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gem. § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Castrop-Rauxel verfolgt das Ziel, durch Ausweisung von Wohnbauland im Innenbereich bereits bebaute Gebiete zu stärken und den negativen Auswirkungen einer Siedlungsflächenentwicklung im Außenbereich entgegenzuwirken. Das Plangebiet erfüllt als Innenentwicklungsfläche die Voraussetzungen hierfür. Ziel der konkreten Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für städtebaulich gut integrierte barrierefreie Wohnungen mit angegliederten Dienstleistungseinrichtungen zu schaffen. Der Standort am Habinghorster Marktplatz ist auf Grund der Nähe zum Versorgungsbe- reich entlang der Lange Straße und der vorhandenen seniorenbezogenen Angebote im Stadtteil Habinghorst für die Entwicklung eines barrierefreien Wohnstandortes geeignet.

Neben der Schaffung von Wohnraum soll die Errichtung zweier gegenüberliegender Gebäudekomplexe - das Seniorenheim und der nun geplante Gebäudekomplex - auch

zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität des Habinghorster Marktplatzes beitragen.

Die Planungen für den Bereich Habinghorster Markt sind eingebettet in das im April 2010 durch den Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschlossene Rahmenkonzept Habinghorster Markt und in das integrierte Handlungskonzept Soziale Stadt Habinghorst-Süd (Förderzeitraum 2011 - 2014). Zielvorgabe des Rahmenkonzeptes ist es, den südlichen Marktplatz als Wohnstandort zu entwickeln und mit der neuen Bebauung eine neue, qualitativ hochwertige Platzsituation zu schaffen. In einem ergebnisoffenen, im Rahmen der sozialen Stadt organisierten Planungsprozess soll unter Einbeziehung von Anwohnern und Nutzern des Marktplatzes ein städtebauliches Konzept entwickelt und mittelfristig umgesetzt werden. Mit der Umgestaltung und Attraktivitätssteigerung des Marktes wird die Leitidee des Handlungskonzeptes, welche die Herausbildung einer grünen Achse entlang der Kampstraße mit angegliederten Attraktivitätspunkten in Form von Grünflächen und Plätzen vorsieht, weiter verfolgt.

4. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Die beiden Wohngebäude Haus 1 und Haus 2 sollen in drei- bis viergeschossiger Bauweise errichtet werden. Als Dachform sind Flachdächer von ca. 2-3 Grad vorgesehen. Im ersten bis dritten Obergeschoss sind insgesamt 30 Wohnungen geplant. In der Erdgeschoss-Zone ist die Unterbringung von Arzt- und Physiotherapiepraxen sowie einer Apotheke vorgesehen. Die beiden Baukörper erhalten einen eingeschossigen Zwischentrakt, in dem Gemeinschaftsräume für die zukünftigen Hausbewohner angeboten werden.

Durch die geplanten Baukörper und des in Bau befindlichen Seniorenheims erhält die Kampstraße eine neue Kontur. Der westliche Gebäudeteil des Seniorenheims wird eine zum Marktplatz schräge, sich zur Kampstraße öffnende Raumkante aufweisen. Die beiden Wohngebäude werden die südliche Begrenzung des Marktplatzes bilden. Dabei wird das Haus 1 im südwestlichen und das Haus 2 im nordöstlichen Marktplatzbereich angelegt. Dieser Gebäudeversatz bewirkt zusammen mit dem Seniorenwohnheim eine neue, dreieckige Raum- und Platzbildung. Die Querstraße soll für den motorisierten Individualverkehr unterbrochen werden, um diesen auf die Straße „Habinghorster Markt“ zu verlagern. Dadurch wird die Aufenthaltsqualität auf dem neuen Marktplatz erhöht.

Der vorhandene Baumbestand wird größtenteils erhalten; Bäume, die nicht erhalten werden können, werden nach Maßgabe der Baumschutzsatzung ersetzt.

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 frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat im Zeitraum vom 01.10.2010. bis 10.10.2010 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird voraussichtlich im Januar 2013 stattfinden. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist im Mai 2013 möglich. Bis zum Satzungsbeschluss wird noch ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Castrop-Rauxel und dem Vorhabenträger geschlossen.

Anlagen

- Anlage 1:** Übersichtsskizze
- Anlage 2:** Bebauungsplan i. d. F. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 3:** Begründung i. d. F. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 4:** Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. F. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 5:** Orientierende Baugrunduntersuchung 2006
- Anlage 6:** Ergänzende Bodenuntersuchung 2012
- Anlage 7:** Beurteilung zum Baumbestand und Artenschutzrechtliche Prüfung 2012

Die Anlagen 5 bis 7 werden für die Vorlage nicht ausgedruckt, sind aber über MoreRubin einsehbar.