

Bereich: Stadtentwicklung und Stadtplanung
Az: 61-29-26
Datum: 15.01.2004

2004/032
öffentlich

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	04.02.2004	

Betreff

BAULEITPLANUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26

Planbereich: Wohnen am Hammerkopfturm

hier: Beschluss zur Einleitung des formalen Verfahrens

Finanzielle Auswirkungen ☒ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt	Haushaltsstelle(n): Gesamtkosten der Maßnahme: ggf. Höhe des Zuschusses %=
---	---

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss III beschließt,

1. dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung zur Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2141) zuzustimmen und
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 mit der Bezeichnung „Wohnen am Hammerkopfturm“ aufzustellen.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 ist in der zum Beschluss gehörenden Karte (Anlage 1) dargestellt.

Sachverhalt

Geltungsbereich

Das ca. 1 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnen am Hammerkopfturm“ befindet sich im Ortsteil Rauxel, östlich der Bodelschwingher Straße, zwischen der Heinrichstraße und der Straße Am Hasenwinkel. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich grenzt im Süden und im Osten an den denkmalgeschützten Hammerkopfturm (Bodelschwingher Str. 3) und den ihn umgebenden „Keltischen Baumkreis“ an.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 umfasst die Flurstücke Gem. Rauxel, Flur 9, Flst. 100, 230, 232, 541, 542 und 543.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Süden durch die Straße Am Hasenwinkel (Nordseite),
- im Westen durch die Bodelschwingher Straße (Ostseite),
- im Norden durch die Flst. 539 (Bergbeamtenhaus), 544, 547 sowie den Weg südlich des Rieperberg-Waldes,
- im Osten durch die Wegeparzellen 594, 595 und 596 sowie einen Teil der Straße Am Hasenwinkel.

Planungsanlass und -erfordernis

Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Medibau aus Castrop-Rauxel beabsichtigt, die unbebaute Fläche südlich und östlich des Hammerkopfturmes für eine Wohnbebauung zu erschließen. Grundlage dafür ist ein Entwurf des Architekturbüros Bensch (Anlage 2). Für eine Erschließung und Bebauung nach Vorgabe des Bebauungsentwurfs ist die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht erforderlich.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt der Vorhabenträger die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 3).

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung von elf Wohngebäuden und die Herstellung einer Straße, die acht der elf Grundstücke erschließt. Die anderen drei Grundstücke erhalten Zufahrten von der Bodelschwingher Straße und der Straße Am Hasenwinkel. Die optische und stadtgestalterische Wirkung des Hammerkopfturmes und des „Baumkreises“ wird durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt.

Die Siedlung soll hohe architektonische und städtebauliche Qualitäten aufweisen, sodass für die Bebauung in Zusammenarbeit zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Castrop-Rauxel ein Gestaltungshandbuch erstellt werden soll, das Anlage des Durchführungsvertrages wird.

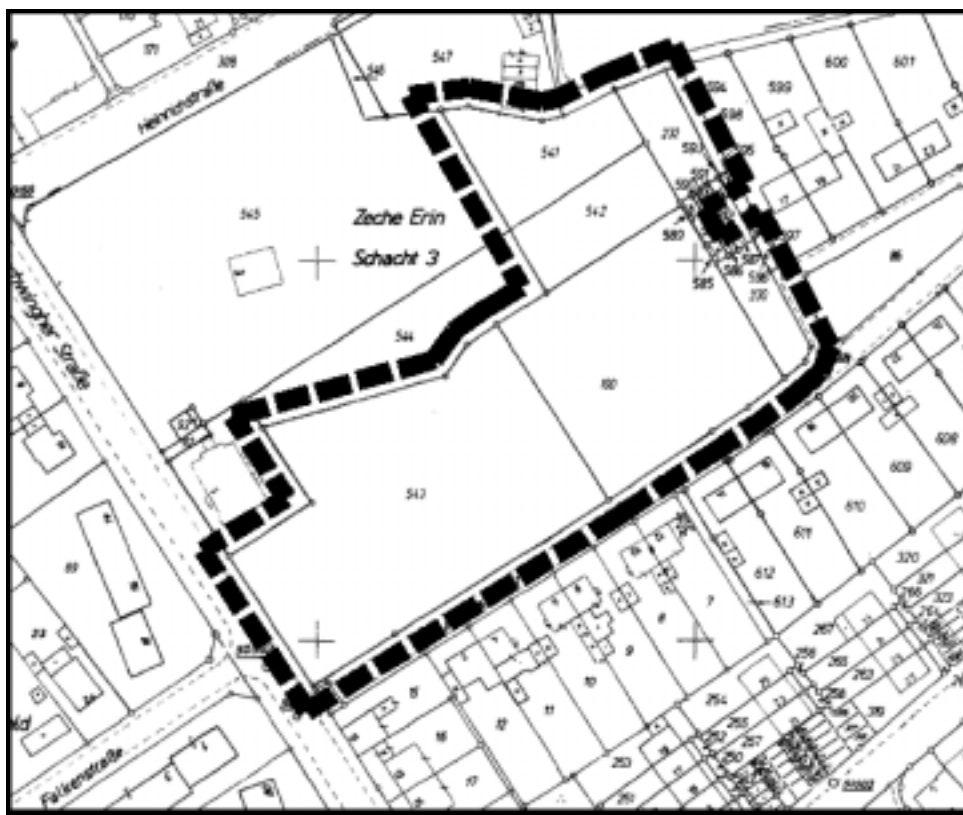
Inhalte der Planung

Grundlage der Planung ist ein zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Castrop-Rauxel abgestimmter Entwurf, der den Bau von elf Einfamilienwohnhäusern vorsieht, von denen - abhängig von der Nachfrage, aber mind. fünf - im sog. „Bauhausstil“ errichtet werden sollen. Eine zweite Bauform wird in ähnlicher Gestaltung angeboten. Diese Baugruppe würde sich harmonisch in das vorhandene Wohnumfeld einfügen und die hohe städtebauliche Qualität des Bereichs am Hammerkopfturm und an der sog. Pestalozzi-Siedlung unterstreichen und bereichern. Um die angestrebte einheitliche Gestaltung zu erreichen und zu bewahren, muß die Einhaltung der wesentlichen und prägenden Merkmale durch Festsetzung im Bebauungsplan und vertragliche Bindung garantiert werden.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das geplante Vorhaben keine Kosten.

Anlage 1



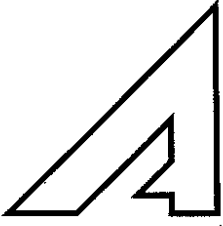
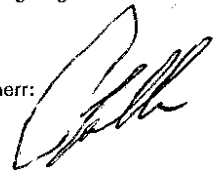
Darstellung des Planbereichs M ca. 1:2000

Anlage 2



Städtebaulicher Entwurf

Anlage 3

Rolf Bensch - Architekt - Am Markt 26 - 44575 Castrop-Rauxel	
An das Planungsamt der Stadt Europaplatz 1	 Rolf Bensch Architekt AKNW Dipl.-Ing. Am Markt 26 44575 Castrop-Rauxel Telefon 0 23 05 / 4 23 24 Telefax 0 23 05 / 4 14 64 - Auto 0172 2800349 Volksbank Henrichenburg BLZ 426 617 17, Kto.-Nr. 8 702 607 701
D - 44575 CASTROP - RAUXEL	
14.01.2004 Be./Ben.	
Bauv.:	Exklusives Wohnen am Hammerkopfturm, Am Hasenwinkel, 44577 Castrop - Rauxel Gemarkung: Rauxel Flur: 9 Flurstücke: 100, 230, 541, 542, 543
Bauh.:	Firma MEDIBAU GmbH, Werner Pfaller, Rauxeler Strasse 19, 44575 Castrop-Rauxel
Sehr geehrte Damen und Herren, für das oben genannte Bauvorhaben stelle ich Namens und in Auftrag der Firma MEDIBAU den Antrag auf Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend der bereits Ihnen vorliegenden Vorplanung vom November 2003. Ein aktueller Handelsregistrauszug des Vorhabenträgers ist beigelegt.	
Mit freundlichem Gruß 	der Bauherr: 
Anlagen Kopie Bauherr	

Antrag des Vorhabenträgers vom 14.01.2004