



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/183
Datum: 20.02.2006

2006/063
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	14.03.2006	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	16.03.2006	

Betreff

BAULEITPLANUNG
Bebauungsplan Nr. 183
Planbereich: "An der Freiheit / Am Stadtgarten"
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, den Bebauungsplan Nr. 183, Planbereich „An der Freiheit / Am Stadtgarten“ nach § 2 Baugesetzbuch aufzustellen.
Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 183 ergibt sich aus der beigelegten und zum Beschluss gehörenden Karte (Anlage 1).

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Innenstadt von Castrop-Rauxel zwischen Marktplatz und Stadtgarten. Die Grenzen des Planbereiches werden im Nordwesten von der Viktoriastraße, im Nordosten von der Wittener Straße und im Südosten von der Glückaufstraße gebildet. Die Straße Am Stadtgarten bildet zum Großteil die südwestliche Grenze des Planbereiches, wobei das Flurstück 1018, das sich derzeit in städtischem Besitz befindet, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in südwestliche Richtung erweitert. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Anlass der Planung

Der Bereich „An der Freiheit / Am Stadtgarten“ 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 entsprechenden, befinden sich unter anderem auch unbebaute Grundstücke in städtischem Besitz in diesem Bereich, die einer wirtschaftlich effektiven und städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden sollen.

Der einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 183 umfassende, seit dem 20. September 1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 42, der zum einen die planungsrechtliche Voraussetzung zur Bebauung der ehemals gewerblich genutzten Blockinnenfläche schafft und zum anderen für die Blockrandbebauung bestandssichernde Festsetzungen trifft, kann den veränderten Anforderungen an diesen Bereich jedoch nicht mehr entsprechen. Daher ist es erforderlich, für den Bereich „An der Freiheit / Am Stadtgarten“ einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Freiheit / Am Stadtgarten“ wird das Ziel verfolgt, den Bereich in der Innenstadt von Castrop-Rauxel entsprechend seiner attraktiven zentralen Lage im Übergang von der dichten innerstädtischen Struktur rund um den Marktplatz und der offenen Bebauung am Stadtgarten städtebaulich neu zu definieren und ein hochwertiges, den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen entsprechendes Wohnquartier mit innerstädtischen Funktionen zu schaffen.

Workshop- und Gutachterverfahren „Viehmarkt / An der Freiheit“

Um eine optimale nachhaltige Entwicklung und bedarfsgerechte bauliche Nutzung des Stadtquartiers „An der Freiheit / Am Stadtgarten“ erreichen zu können, wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Workshop- und Gutachterverfahren zur Erarbeitung eines Struktur- und Entwicklungskonzeptes durchgeführt. Innerhalb dieses Verfahrens wurden zunächst in einem ersten Schritt von Vertretern der Stadt und der beteiligten Wohnungsbaugesellschaft Ziele und Vorgaben für die Entwicklung des Quartiers formuliert, die dann in einem zweiten Schritt durch Leitideen und Bebauungsvorschläge von vier beauftragten Planungsbüros ausformuliert und schließlich im Rahmen eines Gutachterverfahrens bewertet wurden.

Der von der Auswahlkommission favorisierte Entwurf, der die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes bilden soll, zeichnet sich durch eine klare städtebauliche

Funktionsteilung und einen eindeutigen Bezug zum Marktplatz aus. Wesentliche Elemente hierbei bilden der Erhalt und die Aufwertung des „Viehmarktes“ mit den bestehenden Platanen als Platzraum und die Schaffung eines ablesbaren strukturellen Wechsels von der innerstädtischen Bebauung zur Bebauung am Stadtgarten durch die Unterteilung des Quartiers in zwei sich städtebaulich voneinander unterscheidende Bereiche. Während im nördlichen Teilbereich ein L-förmiger Terrassenbau zusammen mit an der Wittener Straße bestehenden Gebäuden eine städtische Blockrandstruktur schafft, greifen im südlichen Bereich, der lediglich durch einen von Westen nach Osten verlaufenden Fußweg vom nördlichen Teilbereich getrennt wird, vier Stadtvillen die Struktur der freistehenden Häuser am Stadtgarten auf.

Voraussichtliche Inhalte der Planung

Aufbauend auf dem aus dem Workshop- und Gutachterverfahren „Viehmarkt / An der Freiheit“ hervorgegangenen Struktur- und Entwicklungskonzept wird der Bebauungsplan neben gemischten Bauflächen im Bereich der Wittener Straße allgemeine Wohngebiete mit den erforderlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Erschließung ausweisen. Die städtebauliche und architektonische Leitidee des 1. Preisträgers wird dabei im Verlauf des Bauleitplanverfahrens zu modifizieren und zu konkretisieren sein.

Darüber hinaus wird gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuchs eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur ökologischen Kompensation werden ebenfalls im Bebauungsplan berücksichtigt.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen, den Bereich „An der Freiheit / Am Stadtgarten“ nachhaltig neu zu ordnen und die städtebauliche Qualität der Innenstadt von Castrop-Rauxel weiter zu steigern. Während vor allem entlang der Wittener Straße bestandssichernde Festsetzungen getroffen werden, wird im Bereich der bestehenden Gebäude An der Freiheit sowie im weitestgehend unbebauten Blockinnenbereich eine Neubebauung zugelassen, die sich nach Art und Maß an der angrenzenden Bebauung orientiert und eine nachfrageorientierte Vermarktung ermöglicht.

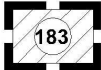
Inwiefern sich durch die Planung Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ergeben, wird in der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung ermittelt.

Anlage 1

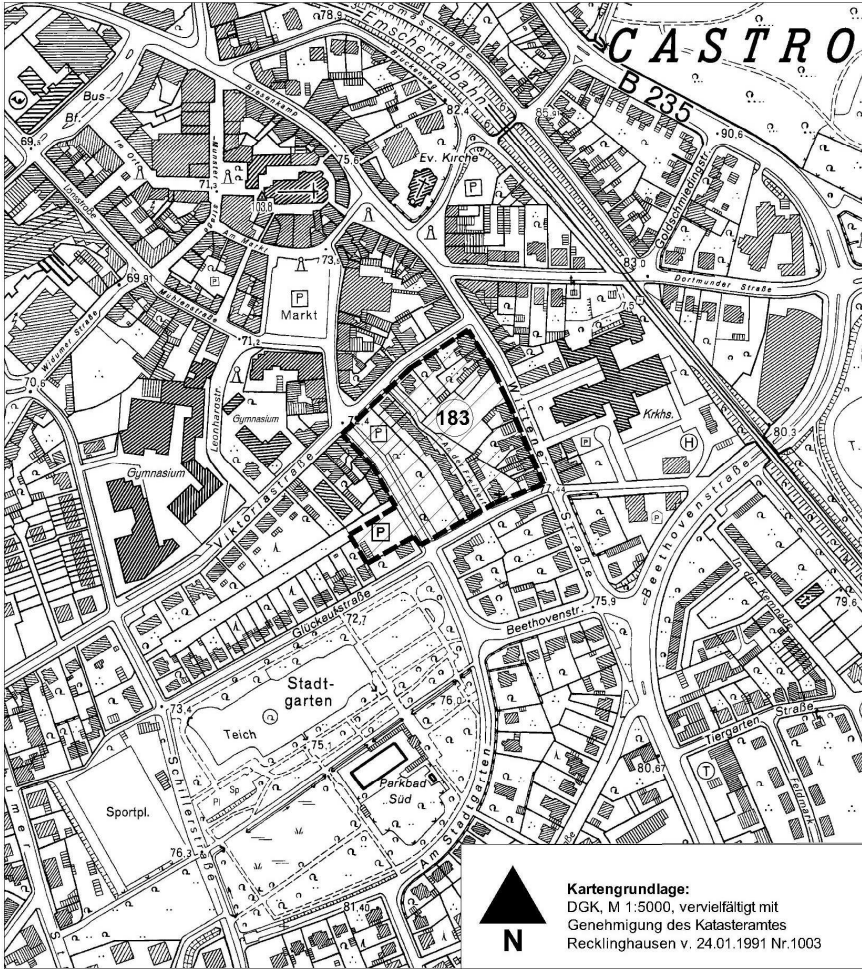
Übersichtsskizze zum Bebauungsplan Nr. 183

Planbereich: "An der Freiheit / Am Stadtgarten"

hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes



räumlicher Geltungsbereich



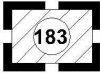
Kartengrundlage:
DGK, M 1:5000, vervielfältigt mit
Genehmigung des Katasteramtes
Recklinghausen v. 24.01.1991 Nr.1003

Anlage 1

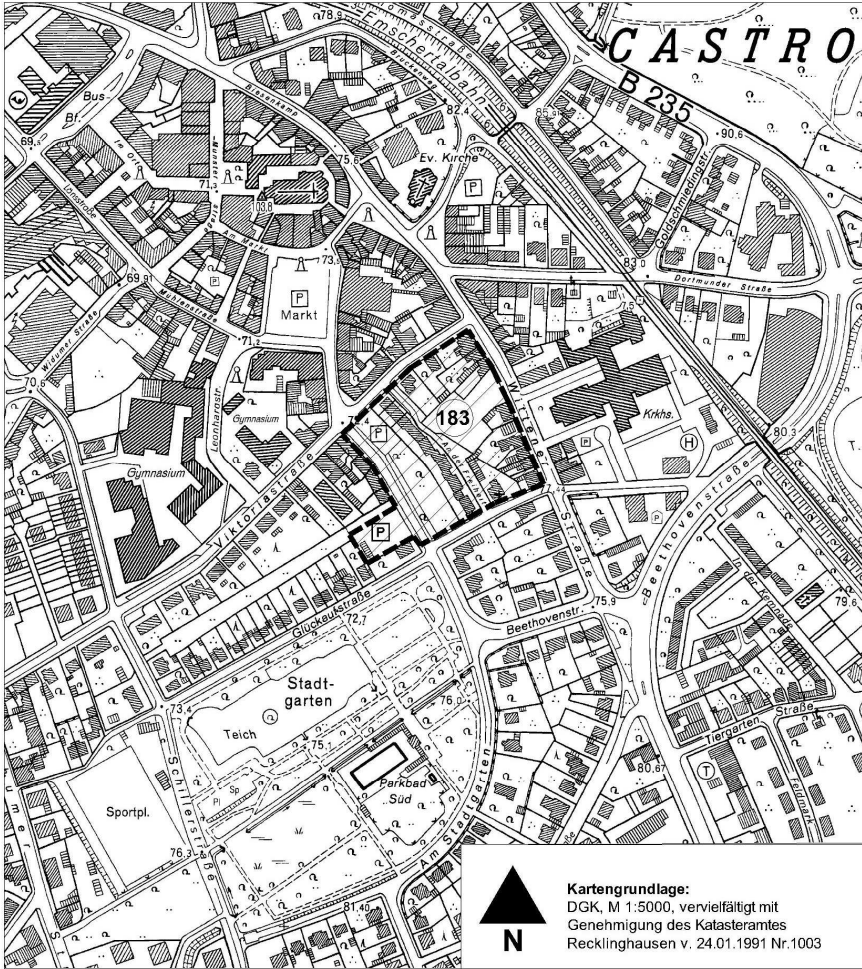
Übersichtsskizze zum Bebauungsplan Nr. 183

Planbereich: "An der Freiheit / Am Stadtgarten"

hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes



räumlicher Geltungsbereich



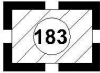
Kartengrundlage:
DGK, M 1:5000, vervielfältigt mit
Genehmigung des Katasteramtes
Recklinghausen v. 24.01.1991 Nr.1003

Anlage 1

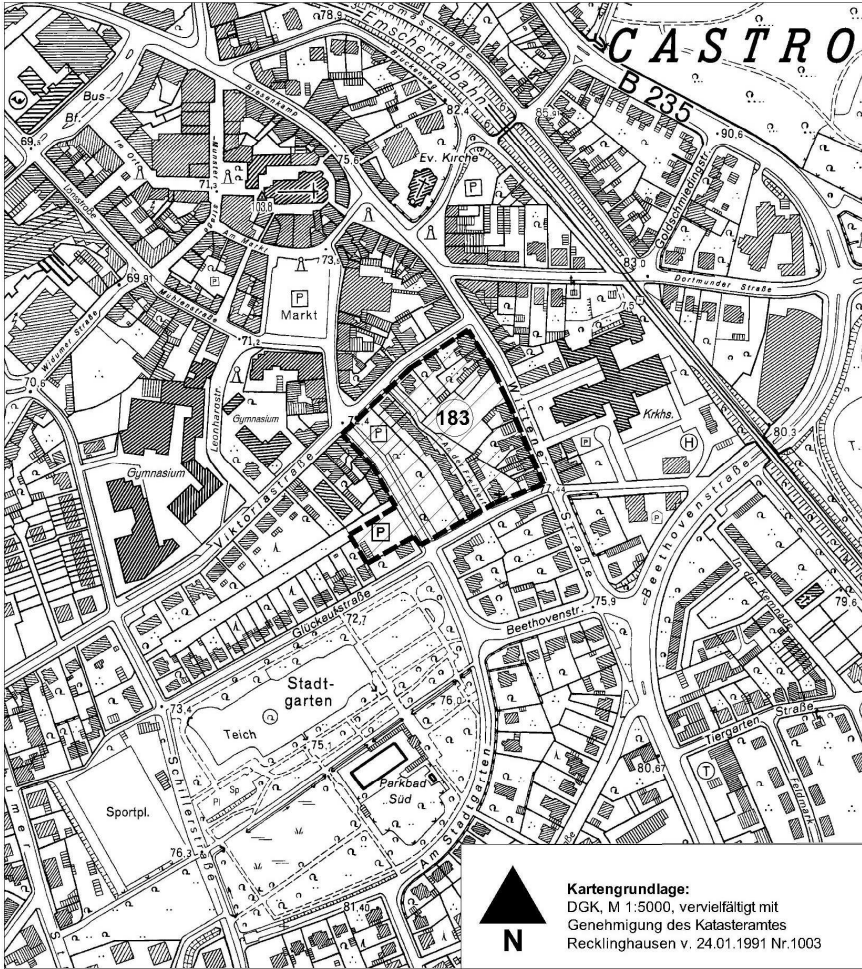
Übersichtsskizze zum Bebauungsplan Nr. 183

Planbereich: "An der Freiheit / Am Stadtgarten"

hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes



räumlicher Geltungsbereich



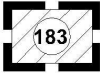
Kartengrundlage:
DGK, M 1:5000, vervielfältigt mit
Genehmigung des Katasteramtes
Recklinghausen v. 24.01.1991 Nr.1003

Anlage 1

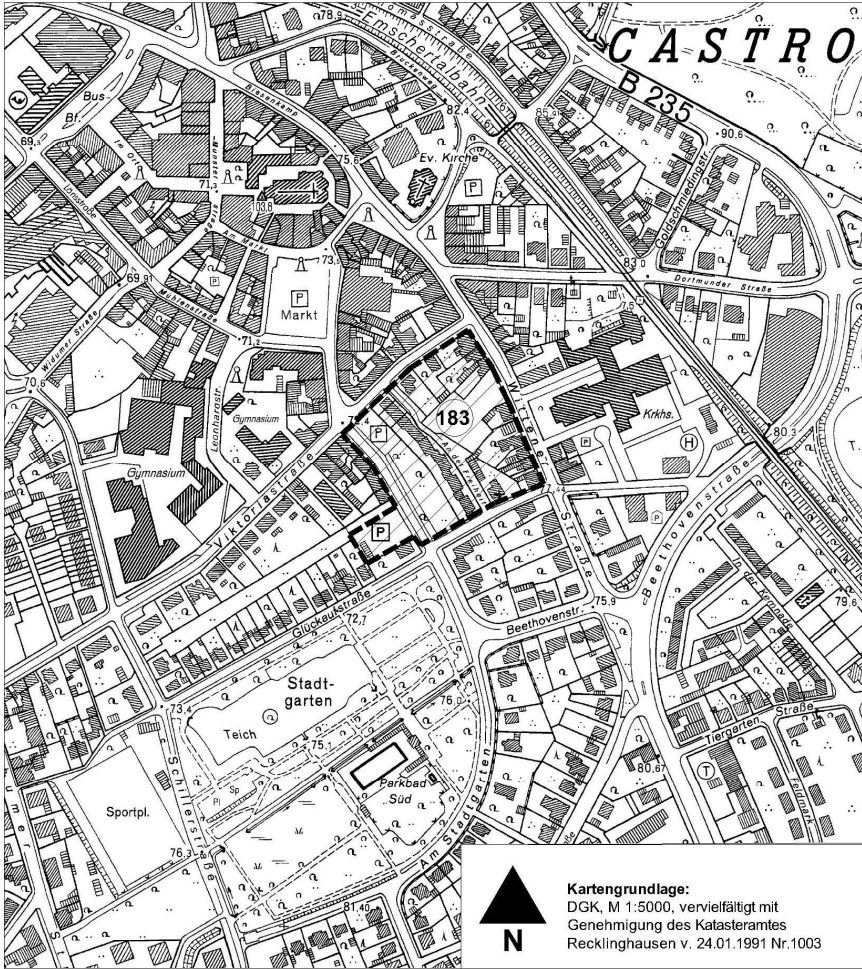
Übersichtsskizze zum Bebauungsplan Nr. 183

Planbereich: "An der Freiheit / Am Stadtgarten"

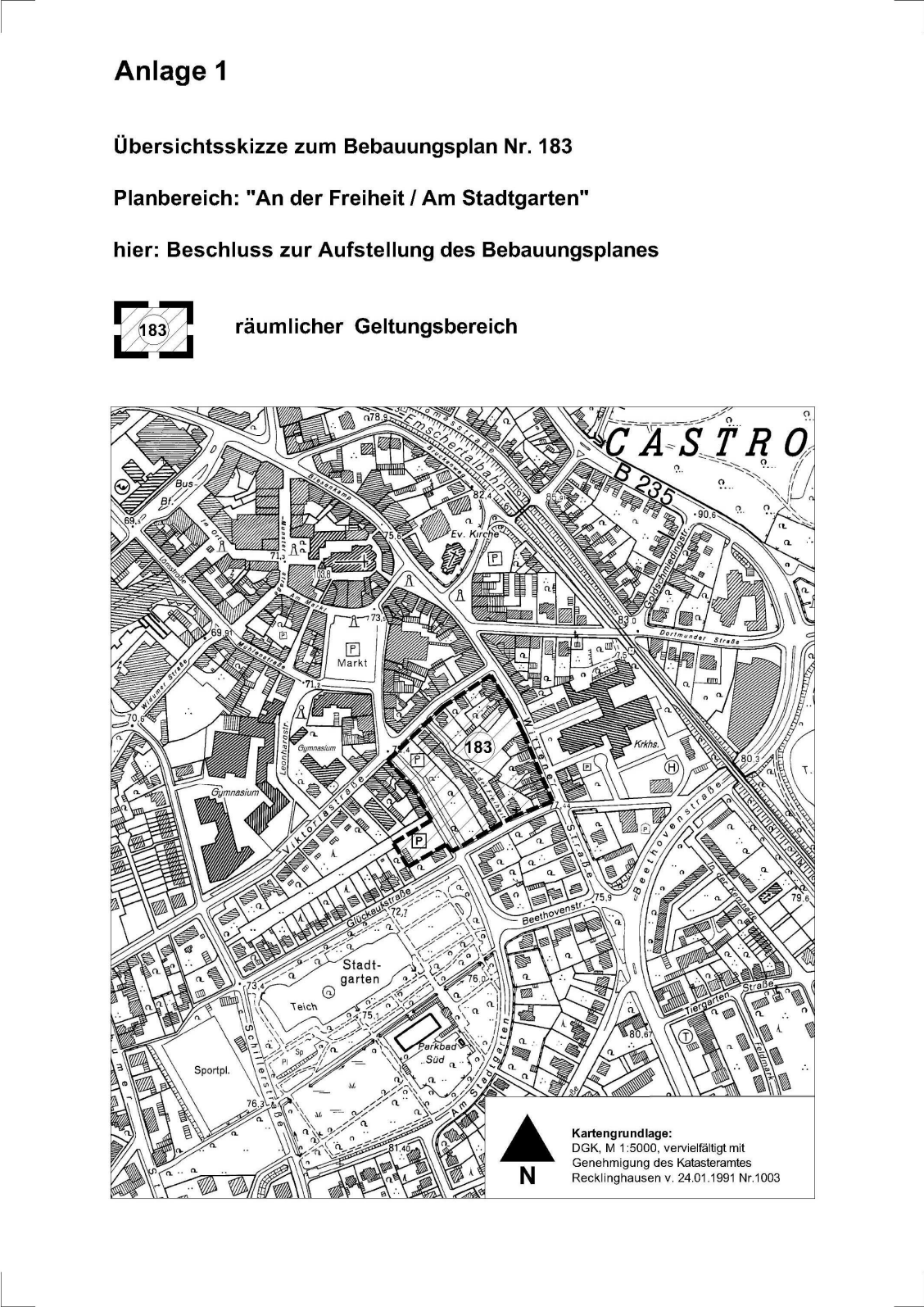
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes



räumlicher Geltungsbereich



Kartengrundlage:
DGK, M 1:5000, vervielfältigt mit
Genehmigung des Katasteramtes
Recklinghausen v. 24.01.1991 Nr.1003

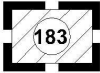


Anlage 1

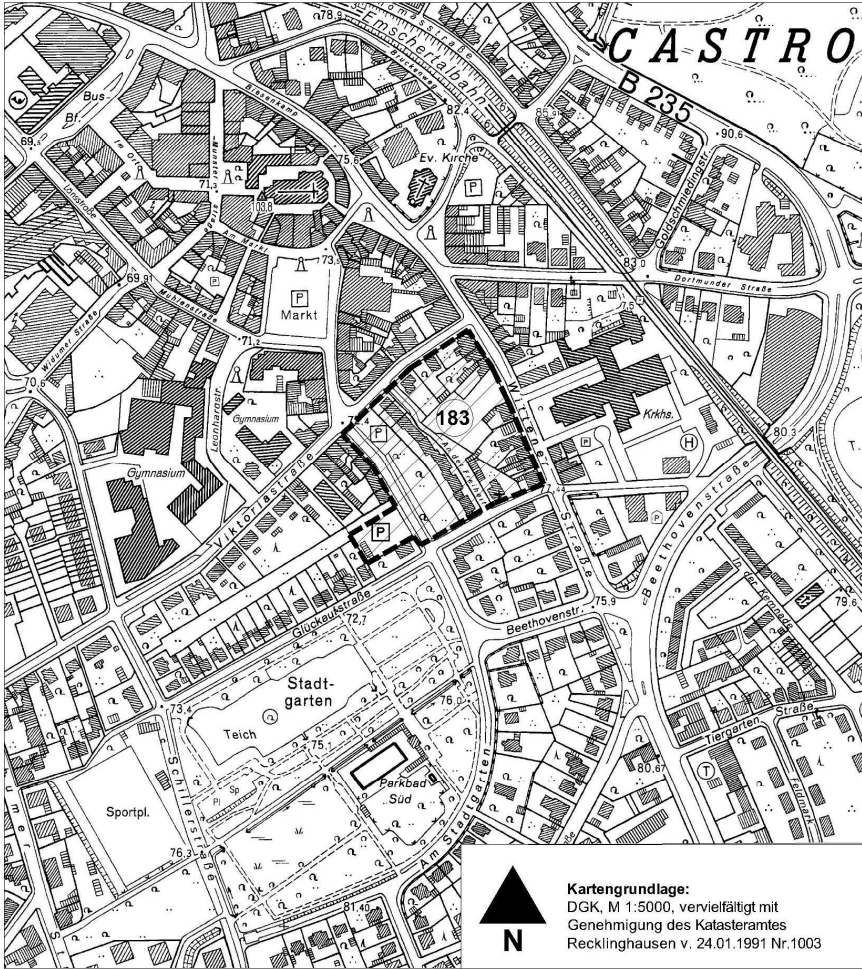
Übersichtsskizze zum Bebauungsplan Nr. 183

Planbereich: "An der Freiheit / Am Stadtgarten"

hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes



räumlicher Geltungsbereich



Kartengrundlage:
DGK, M 1:5000, vervielfältigt mit
Genehmigung des Katasteramtes
Recklinghausen v. 24.01.1991 Nr.1003

