



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/189
Datum: 03.04.2008

2008/108
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	22.04.2008	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	24.04.2008	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 189
Planbereich: "Scheitens Berg"
hier: Beschluss des städtebaulichen Entwurfes

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Umweltausschuss und der Betriebsausschuss 3 nehmen den städtebaulichen Entwurf zur Bebauung der Fläche „Scheitens Berg“ zur Kenntnis (siehe Anlage 2). Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189, Planbereich „Scheitens Berg“ den vorliegenden städtebaulichen Entwurf zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der städtebauliche Entwurf sind in den Anlagen dargestellt.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der ca. 4,75 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.189 liegt im Ortsteil Obercastrop, westlich der Wittener Straße. Er wird begrenzt durch:

- die Franzstraße im Norden,
- die Marienstraße im Nordosten,
- den katholischen Friedhof im Südosten und Süden,
- die Christinenstraße im Westen.

2. Rahmenbedingungen

Die derzeit unbebauten Bereiche des Plangebiets sind Teil des Landschaftsschutzgebiets „Westlicher Castroper Höhenrücken“. Die Naturschutzgebiete Nr. 4 „Wagenbruchquellen“ und Nr. 6 „Tongrube Lessmöllmann“ als Teile des Erholungsgebiets „Wagenbruch“ grenzen im Westen an das Plangebiet.

Die topographische Situation des Plangebietes zeichnet sich durch eine ausgeprägte, nach Südwesten hin ansteigende Hangsituation aus, die im Südwesten in eine Kuppensituation mündet. Im Norden wird das Plangebiet zur vorhandenen Wohnbebauung an der Franzstraße durch eine deutliche Hangkante getrennt, im Süden schließt der mit einer Hecke eingefasste Friedhof an.

3. Stand der Planungen

Am 31.05.2007 hat die Stadt Castrop-Rauxel die Aufstellung des Bebauungsplans 189, Planbereich „Scheitens Berg“ beschlossen.

Die besonderen topographischen Verhältnisse am Scheitens Berg und die Nähe zur freien Landschaft erfordern ein anspruchsvolles städtebauliches Konzept. Zur Qualitätssicherung der städtebaulichen Entwicklung wurden im Rahmen eines verwaltungsinernen Qualifizierungsverfahrens die folgenden drei Planungsbüros mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes beauftragt:

- Büro ASS (Architektur, Stadtplanung, Stadtentwicklung), Düsseldorf,
- Büro Planquadrat, Dortmund,
- Büro Stadtidee, Dortmund.

Die Verwaltung gab zur Erarbeitung des Entwurfes die folgenden Vorgaben:

Es soll ein städtebauliches Konzept mit klarem Leitgedanken entwickelt werden, welches die besondere topographische Lage und die Nähe zum freien Landschaftsraum berücksichtigt. Das Konzept soll die Entstehung eines Quartiers mit hohem Wiedererkennungswert ermöglichen und eine Quartiers- und Nachbarschaftsbildung begünstigen. Insgesamt soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefördert werden.

Drei städtebauliche Entwürfe wurden dem Beirat für Kunst und Stadtgestaltung der Stadt Castrop-Rauxel in seiner Sitzung am 16.01.2008 durch die Entwurfsverfasser vorgestellt. Der Beirat sprach dem Entwurf des Büros Planquadrat Dortmund im Ver-

gleich zu den beiden anderen Entwürfen aufgrund seiner klaren städtebaulichen Grundstruktur die besten Chancen für eine qualitätvolle Weiterentwicklung zu.

Im weiteren Überarbeitungsprozess sind in diesen Entwurf durch erneute Präsentation in den Sitzungen des Kunst- und Gestaltungsbeirats am 27.02.2008 und 02.04.2008 die Empfehlungen des Beirats eingeflossen.

Der Beirat schlägt daher vor, diesen Entwurf weiter zu verfolgen.

4. Inhalte der Planung

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept erweist sich insgesamt als stimmig mit einem klaren Leitgedanken: der konsequenten Ausrichtung an den topographischen Gegebenheiten. Die geplante städtebauliche Struktur folgt dem Hangverlauf. Die Gebäude sollen weitestgehend hangparallel angeordnet werden. Beabsichtigt ist eine höchstens zweigeschossige Bebauung. Die hangparallele Ausrichtung der Gebäudekörper soll die Nutzung von Sonnenenergie begünstigen.

Innerhalb des Wohnquartiers können verschiedene Bauweisen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse realisiert werden. Möglich sind Einzel- und Doppelhäuser. Entlang der Marienstraße ist zudem eine verdichtete Bauweise als Straßenrandbebauung denkbar. Das städtebauliche Konzept stellt hier zwei Hausgruppen mit jeweils drei Gebäuden dar.

Insgesamt sieht das Konzept 30 Einzelhäuser, 11 Doppelhäuser (entsprechend 22 Wohneinheiten) und zwei Hausgruppen mit 6 Wohneinheiten vor. Das Spektrum der Grundstücksgrößen wird breit und damit unterschiedlichen Bedürfnissen entsprechend, angelegt: bei Doppelhäusern ergibt sich eine Spannbreite zwischen 275 m² und 350 m², bei Einzelhäusern von 400 m² bis 800 m², wobei der Schwerpunkt im Bereich der Grundstücksgrößenklasse von 500 m² liegt.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll über die vorhandene Zufahrt zum Friedhof an der Marienstraße erfolgen. Drei untergeordnete Wohnwege sollen jeweils in hangparalleler Lage die Wohngruppen nördlich der Haupteerschließung erschließen. Geplant ist, dass die Wohnwege jeweils in einen Wohnhof münden, der Wendefunktionen erfüllt und den Anwohnern als gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum dient. Die Wohnwege sollen damit jeweils zusammengehörige Nachbarschaften definieren, die gleichzeitig auch sinnvolle Bauabschnitte darstellen können. Am südwestlichen Rand des Wohngebietes ist zudem ein Platz vorgesehen, der den Bewohnern als Quartiersplatz dienen kann.

Der ruhende Verkehr des Wohngebietes ist grundsätzlich auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Darüber hinaus können im öffentlichen Straßenraum weitere Stellplätze angeordnet werden.

Freiraumplanerisches Konzept

Das Konzept des Büro Planquadrat geht angemessen mit der Nähe zum Freiraum und der vorhandenen Höhenunterschied im südwestlichen Bereich des Gebietes um. Die im Konzept vorgesehene Bebauung überschreitet die an dieser Stelle vorhandene Geländekuppe nicht, sondern bleibt hinter der westlichen Grenze des Friedhofs zurück, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszuschließen.

Der nördliche Abschluss des Wohngebietes wird durch einen schmalen Grünzug gebildet. Der hier vorgesehene Fußweg nutzt die topographische Höhenlage und ermöglicht

als Aussichtsweg Blickbeziehungen in Richtung Castrop und insbesondere in Richtung der Landmarke Erin-Förderturm. Der Fußweg wird jeweils an die geplanten Wohnhöfe angebunden. In südwestlicher Richtung wird er aus dem Wohngebiet herausgeführt und schließt an das vorhandene Wegenetz des Freiraum- und Naherholungsbereiches zwischen Obercastrop und Bövinghausen an. In nordöstlicher Richtung wird dieser Weg auf die Marienstraße geführt. Insgesamt ist damit ein hohes Maß an Durchlässigkeit innerhalb des Quartiers und eine gute Anbindung an die vorhandenen Freiräume gegeben.

5. Entwässerungskonzept

Besonders wünschenswert für die weitere Entwicklung ist die im Entwurf dargestellt Kombination von Grünanlagen, Spielflächen und Anlagen für die Regenwasserversickerung.

Der schmale Grünzug im nördlichen Bereich des geplanten Wohngebietes soll nach Möglichkeit neben der Funktion als Fußwegeverbindung und als Aufenthalts- und Spielfläche auch entwässerungstechnische Funktionen erfüllen. Gleichzeitig kann diese Grünfläche die Möglichkeit bieten, den geplanten Eingriff in die Landschaft innerhalb des Plangebiets auszugleichen. Inwieweit die wünschenswerte Kombination verschiedener Nutzungen umsetzbar ist, wird im weiteren Verfahren in Absprache mit den jeweiligen Gutachtern und Fachplanern geprüft werden.

6. Weitere Vorgehensweise

Nach erfolgtem Grundsatzbeschluss über den städtebaulichen Entwurf ist beabsichtigt, den Vorentwurf zum Bebauungsplan im Sommer 2008 zu erarbeiten.

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf