

Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplan "Arenbergstraße/Ruhrglasstraße"



Anlass der Planung

Das Plangebiet mit Zugang von der Arenbergstraße ist ein so genanntes „Hinterlieger“- Grundstück. In der Vergangenheit wurde die Fläche von der Allgemeinheit als Spiel- und Bolzplatz genutzt. Mittlerweile liegt die Fläche weitestgehend brach.

Die planerischen Ziele sehen vor, den Bereich im Sinne der Nachverdichtung als Wohnbaufläche mit familiengerechten Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu entwickeln.

Die Grundstücksentwicklung im Sinne einer wünschens- und erstrebenswerten Innenentwicklung ist ein Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen, sozialen Infrastrukturen und sonstigen Dienstleistungen des Nahversorgungszentrums Karnap. Die Flächenentwicklung stellt eine wirtschaftlich sinnvolle und im Sinne einer Nachverdichtung städtebaulich verträgliche Folgenutzung für den Standort dar. Diese Folgenutzung kann sich gut in das gewachsene Umfeld einfügen, das ebenfalls vornehmlich von Wohnnutzungen geprägt wird.

Eine Bereitstellung der Fläche als Spiel- und Bolzplatz ist aufgrund des fehlenden Bedarfs nicht mehr erforderlich. Weitere Spielangebote sind im Bereich der südlich der Arenbergstraße gelegenen Grünfläche vorhanden. Darüber hinaus ist die Bolzplatz-Anlage am heutigen Standort aus Gründen des Immissionsschutzes grundsätzlich nicht wohngebietsverträglich.

Randliche Teile des Plangebietes sind vom Eigentümer als Gartenland an die Mieter der umliegenden Siedlungshäuser verpachtet. Diese Flächen werden ebenfalls überplant.

Teilbereiche des Plangebietes bestehen aus aufgeschütteten, mit Schadstoffen belasteten Böden. Die Fläche des Spiel-/Bolzplatzes ist hiervon nicht betroffen. Diese Böden sind für eine zukünftige Wohnnutzung nicht geeignet und werden entsprechend den Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ausgetauscht. Alle Maßnahmen in diesem Zusammenhang werden gutachterlich begleitet und mit der Untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt, abgestimmt. So wird sichergestellt, dass zukünftig ein gefahrloses Wohnen auch auf diesen Flächen möglich ist.

Allgemeine Planungsziele

- Errichtung von ca. 25 Wohneinheiten
- Stärkung des Stadtteils durch neue Einwohner
- Einfügung der Bebauung in die vorhandenen Umgebungsbebauung
- Entwicklung von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern mit marktgerecht geschnittenen Grundstücken
- Erschließung des Gebietes über die Arenbergstraße
- Sicherung der Durchlässigkeit des Gebietes für die Öffentlichkeit (Fußgänger und Radfahrer) zur Verbindung der südlich und nördlich gelegenen Freibereiche



Erläuterungen zu Konzept A

Die öffentliche Erschließungsstraße, die von der Arenbergstraße als Mischverkehrsfläche in das Plangebiet hinein führt, fungiert zugleich als deutliches Verbindungselement zwischen der Parkanlage südlich der Arenbergstraße und der nördlich des Plangebietes gelegenen Freifläche, an die auch die Matthias-Stinnes-Siedlung angebunden ist. Die Erschließungsstraße wird bis an die Grenze dieser Freifläche geführt; hier entsteht ein kleiner Platzbereich, der neben der Wendefunktion für Pkw und Lkw auch Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Übergang zum Freiraum für die Bewohner des Quartiers bietet.

An den Erschließungsstich sind die Wohngebäude auf der westlichen Seite direkt angebunden, auf der östlichen Seite zweigen befahrbare private Stichwege zur Erschließung von jeweils max. 5 Hauseinheiten ab. In die Tiefe des westlichen Grundstücksteils wird ebenfalls ein privater Stich geführt. Die hier vorgesehenen großzügigen Flächen für Einzelhäuser stellen in dieser Variante einen 2., optionalen Bauabschnitt dar.

Die Gebäude sind überwiegend nach Südwesten ausgerichtet, so dass eine optimale solare Energieeffizienz weitestgehend sichergestellt werden kann. Die Tiefe der privaten Gärten beträgt mindestens 10 m. Aufgrund des hohen Anteils an Doppelhäusern bzw. Eckgrundstücken ergeben sich im gesamten Plangebiet großzügig geschnittene Hausgärten.

Jeder Hauseinheit ist grundstücksbezogen eine Garage und ein davor befindlicher Stellplatz direkt zugeordnet. Für die Reihemittelhäuser befindet sich die Garage in unmittelbarer Nähe.

Erläuterungen zu Konzept B

Die Erschließungsstraße des Plangebietes mündet in einem innenliegenden Quartiershof, der von Bebauung umgeben ist. Von hier aus zweigen die privaten Grundstückszufahrten - direkt oder über befahrbare Wohnwege - ab. Der Quartiershof ist neben Wendepunkt gleichzeitig Identifikations- und Treffpunkt für die neuen Bewohner. Insofern ist bei der Umsetzung eine qualitätsvolle Gestaltung sicher zu stellen.

Über den Hof führt ein öffentlicher Verbindungsweg nach Norden aus dem Quartier zur angrenzenden Freifläche. Damit kann auch eine Durchlässigkeit für die Allgemeinheit gewahrt bleiben.

Die Gebäude sind wie im Konzept A überwiegend nach Südwesten ausgerichtet; so dass eine optimale solare Energieeffizienz weitestgehend sichergestellt werden kann. Neben den üblichen Doppelhaus- und Grundstückszuschnitten im Süden, sind im Norden des Plangebietes abweichend 8 Doppelhaushälften dargestellt, deren Grundstücke eher breit statt tief ausgerichtet sind und die bezüglich Ihrer Gebäudestruktur den im Westen vorgesehenen Einzelhäusern folgen. So entsteht insgesamt ein lebendiges, gemischtes Wohnquartier, das durch den zentralen Platz zu einer Einheit gefasst ist.

Jeder Hauseinheit ist grundstücksbezogen eine Garage und ein davor befindlicher Stellplatz direkt zugeordnet.