

Stadt Hattingen

Städtebauliches Entwicklungskonzept „Holthausen West“



Bearbeitung: pesch partner architekten stadtplaner
Zweibrücker Hof 2
58313 Herdecke

Stand: 25. Februar 2015

hwg

pp a|s
pesch partner architekten stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Aufgabenstellung	3
2. Bestandsbeschreibung	3
3. Strukturkonzept	5
4. Städtebauliches Entwicklungskonzept	6
5. Fazit	9

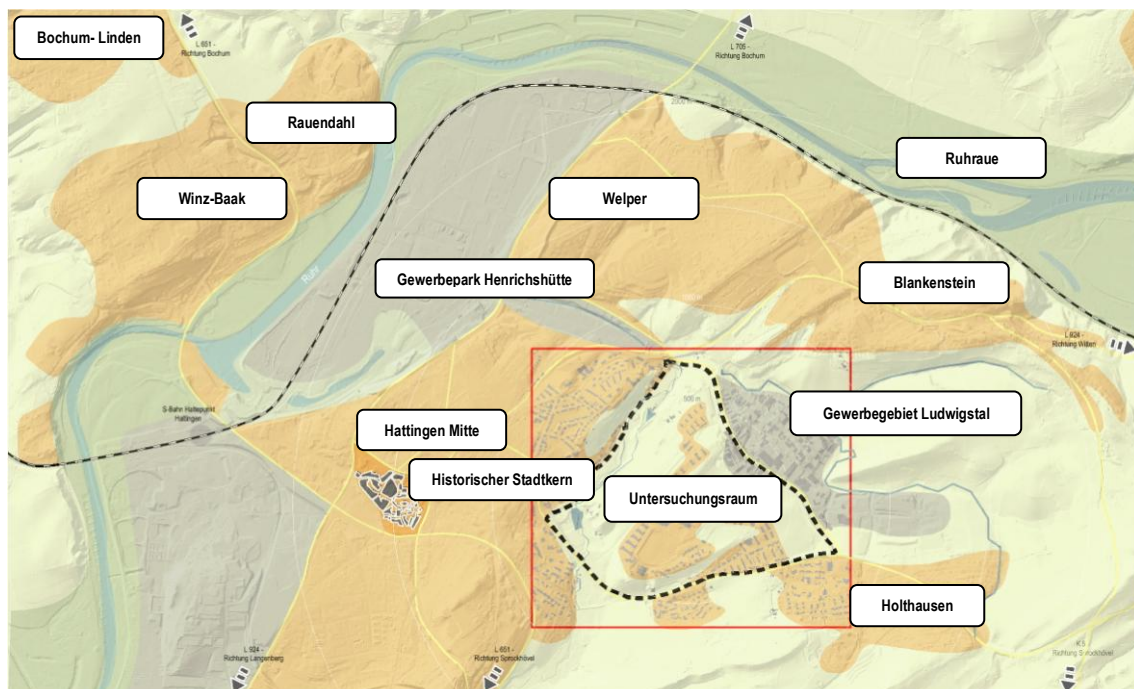
1. Anlass und Aufgabenstellung

Die baulichen Entwicklungen in Hattingen Holthausen sind mit dem Bau des Schulzentrums in den 1970er Jahren intensiv gestartet. Die einzelnen Siedlungsflächen sind jedoch nur schwach miteinander verknüpft, und viele noch vorhandene Potenziale werden bis heute noch nicht genutzt.

Für die Siedlungsflächen bestehen Bebauungspläne älteren Datums, die bauliche Entwicklungspotentiale ermöglichen. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Wohnwünsche sind die Festsetzungen der Bebauungspläne allerdings zum Teil nicht mehr zeitgemäß.

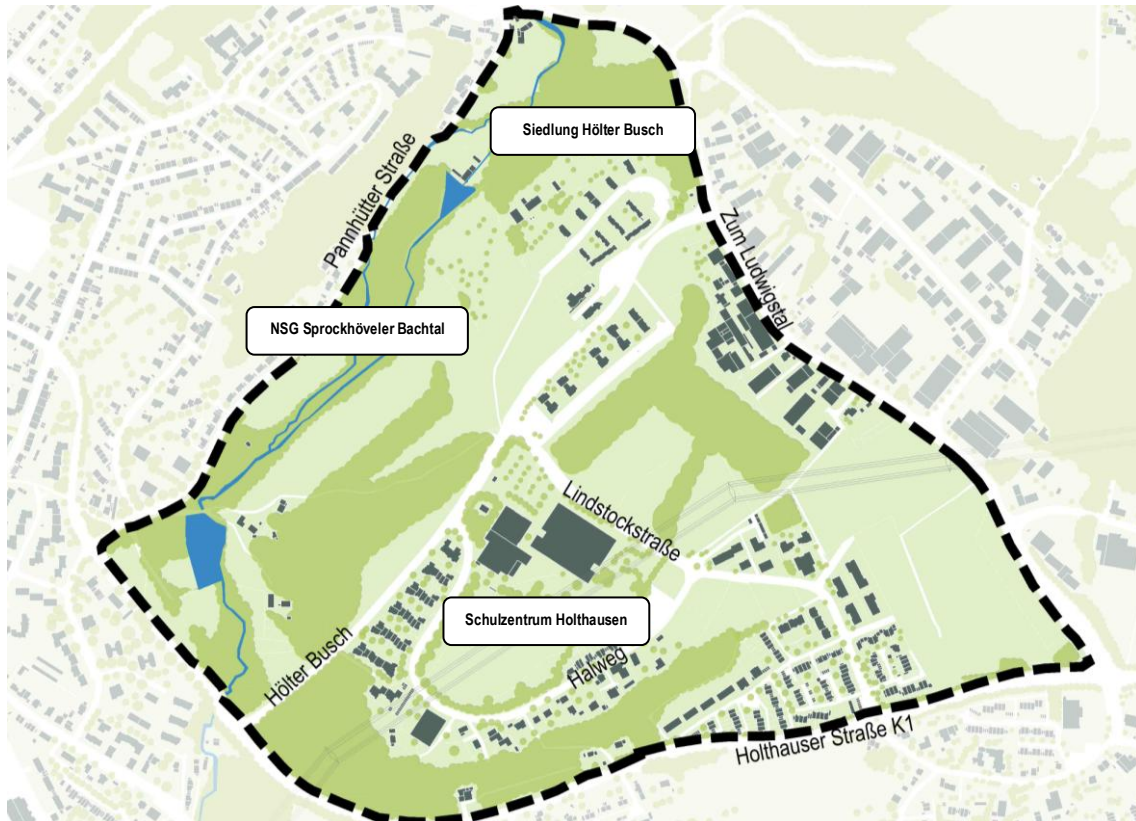
Die Hattinger Wohnungsgenossenschaft hwg eG ist im Besitz von mehreren Grundstücken im Ortsteil Holthausen und hat sich bereit erklärt, in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Hattingen ein städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich Holthausen West in Auftrag zu gegeben. Ziel ist es, ein städtebauliches Leitbild für den Untersuchungsraum zu entwickeln, sowie konkrete Vorstellungen für die städtebauliche Entwicklung von Teilflächen zu entwerfen.

2. Bestandsbeschreibung



Der ca. 1,5 Kilometer östlich des historischen Stadtkerns von Hattingen gelegene Untersuchungsraum wird durch die Straßen Zum Ludwigstal im Nordosten, der Holthäuser Straße im Süden und der Pannhütter Straße im Nordwesten begrenzt und umfasst eine Fläche von 90 Hektar. Das Gebiet weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf und wird durch die Straße Hölter Busch in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich gegliedert. Der westliche Bereich wird durch das Naturschutzgebiet „Sprockhöveler Bachtal“ geprägt. Es überwiegen Wald- und Ackerflächen sowie vereinzelte Gehöfte.



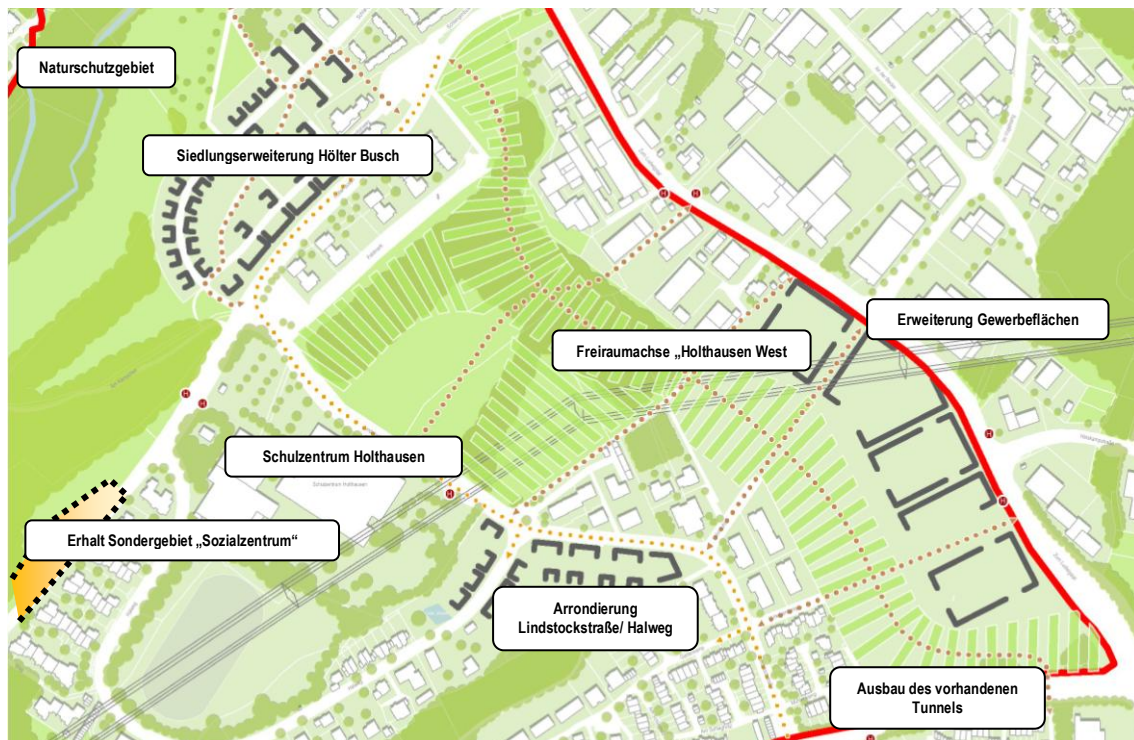


In der Mitte des östlichen Teilbereichs liegt zwischen Lindstockstraße und Halweg das Schulzentrum Holthausen mit angrenzendem Sportareal. Im Zuge des Neubaus im Jahr 1978, entwickelten sich an den im Bogen geführten Halweg weitere kleine Siedlungserweiterungen mit Wohnnutzungen in sehr unterschiedlichen Gebäudetypen (Geschosswohnungsbau, aber auch Einfamilienhäuser). Lediglich die Flächen im nordöstlichen Abschnitt des Halwegs im Einmündungsbereich zur Lindstockstraße sind hier unbebaut. Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 63 und 84 der Stadt Hattingen sehen straßenbegleitende Wohnbebauung in ein bis viergeschossiger Bauweise vor.

Nördlich des Schulzentrums unmittelbar an der Straße Hölter Busch gelegen, entstand im Jahr 2000 die Wohnsiedlung „Hölter Busch“ mit einer drei bis viergeschossigen Bebauung. Durch die gute Anbindung über die Lindstockstraße an das Schulzentrum und dem nahegelegenen Freiraum, handelt sich um einen bevorzugten Wohnstandort für Familien. Der Bebauungsplan Nr. 121 der Stadt Hattingen sieht hier eine Fortsetzung der Wohnbebauung in südwestliche Richtung vor bis zur Höhe der Einmündung der Lindstockstraße. Im weiteren Verlauf der Lindstockstraße Richtung Südosten befindet sich eine weitere Siedlung mit überwiegend drei bis viergeschossigem Geschosswohnungsbau. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze schließt sich das Gewerbegebiet „Ludwigstal“ an.



3. Strukturkonzept



Auf Grundlage der Zielvorstellungen der Hattinger Wohnungsgenossenschaft und der Stadt Hattingen, wurde ein Strukturkonzept für den Untersuchungsraum erarbeitet. Das Strukturkonzept zeigt als Leitbild die bauliche und freiraumplanerische Entwicklung des Gebietes auf. Zielvorstellung ist es, die oftmals räumlich voneinander getrennten Siedlungsbereiche besser miteinander zu verknüpfen und die besonderen Freiraumqualitäten zu stärken. Besonders zu berücksichtigen ist eine möglichst breite Nutzungsvielfalt der zukünftigen Wohnangebote. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten werden in der Siedlung „Hölter Busch“ gesehen. Der bestehende Bebauungsplan „Wohnpark Hölter Busch“ lässt bereits jetzt eine bauliche Erweiterung zu, die allerdings aus städtebaulicher Sicht nicht mehr zeitgemäß ist.

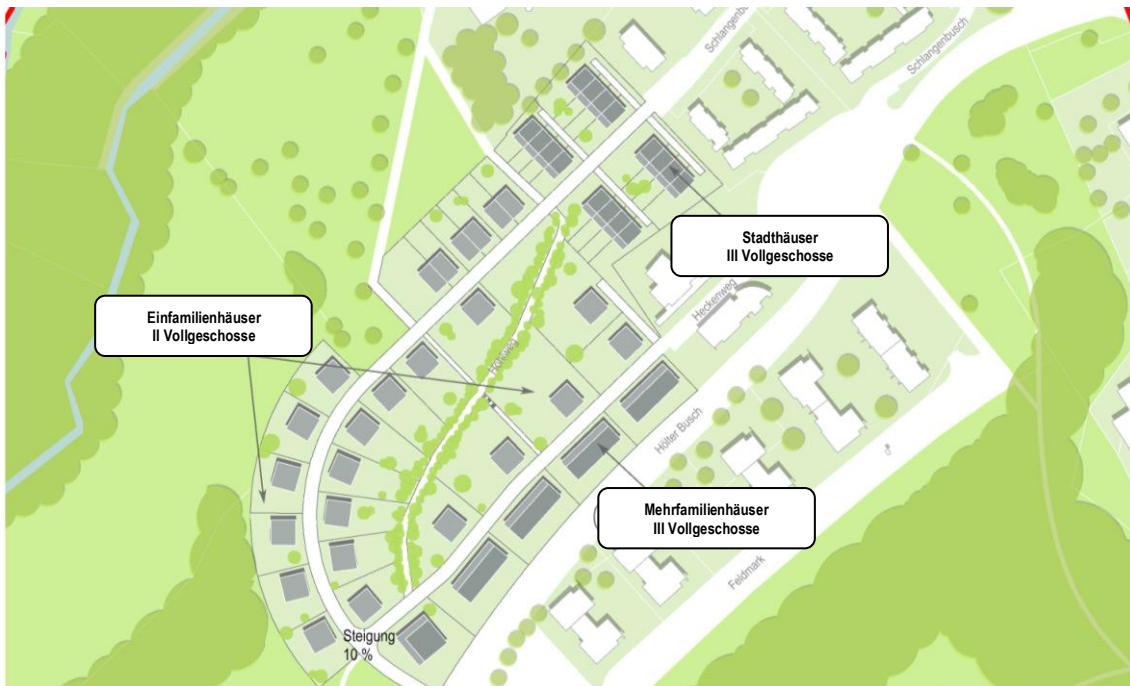
Etwas weiter südwestlich an der Straße Hölter Busch gelegen, besteht Baurecht für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sozialzentrum“. Derzeit gibt es keine Bestrebungen für die Umsetzung des Sondergebietes, allerdings sollte weiterhin die Fläche für eine entsprechende Nutzung vorgehalten werden. Eine wohnbauliche Nutzung der Fläche wird allerdings aufgrund der wenig integrierten Lage für nicht sinnvoll gehalten.

Die nördlich des Schulzentrums gelegene Freifläche wurde im Bebauungsplan Nr. 153 als Ersatzstandort für eine Kleingartenanlage ausgewiesen. Aufgrund der fehlenden Nachfragesituation nach Kleingärten sind an der Stelle langfristig unterschiedliche Nutzungsabsichten vorstellbar, so dass zum jetzigen Zeitpunkt keine Festlegung für die zukünftige Entwicklung der Fläche getroffen werden kann. Weiterhin ist zur Schließung der bestehenden Baulücken eine Bebauung im Kreuzungsbereich Lindstockstraße/ Halweg angedacht.

Weiter östlich entlang der Straße Zum Ludwigstal ist eine straßenbegleitende Erweiterung der Gewerbeflächen vorgesehen. Die landschaftlich attraktive Lage stellt ein besonderes Qualitätsmerkmal der Siedlungslagen dar. Von besonderer Bedeutung sind das Naturschutzgebiet Sprockhöveler Bachtal im Nordwesten sowie die überwiegend unbebauten Flächen zwischen der Lindstockstraße und der Straße Zum Ludwigstal. Mittels einer alternativen Fußwegeachse im Grünen könnten die Siedlungsbereiche und die angrenzenden Freiräume besser miteinander verknüpft werden. Gleichzeitig kann der Weg als alternativer Schulweg genutzt werden. Für das Wegekonzept können zum Teil bereits vorhandene Wege genutzt bzw. ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang sind die Eigentumsverhältnisse sowie die naturschutzrechtlichen Anforderungen frühzeitig zu klären. Unter anderem ist zu prüfen, ob der bisher landwirtschaftlich genutzte Tunnel unterhalb der Holthausener Straße für Fußgänger freigegeben werden kann, um die weiter südöstlich gelegenen Siedlungsflächen von Holthausen mit einzubinden.

4. Städtebauliches Entwicklungskonzept

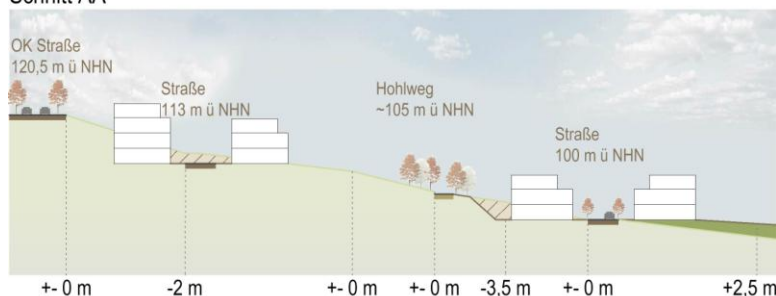
Siedlungserweiterung „Hölter Busch“



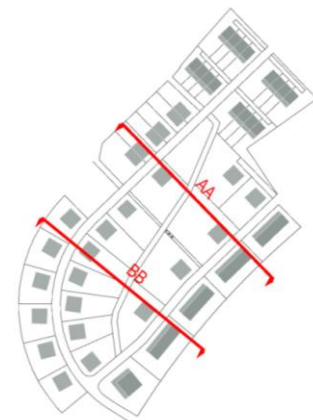
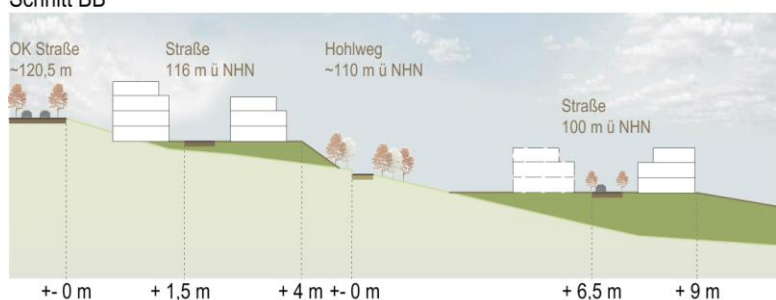
Entlang der Straße Hölter Busch wird eine straßenbegleitende Bebauung vorgeschlagen. Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser werden von Norden über den tiefer gelegenen Heckenweg erschlossen. Die Bebauung entspricht in der Lage weitestgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Nördlich des Heckenweges schließt sich eine straßenbegleitende kleinteilige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäuser an. Die ca. 20 Meter tiefer gelegene Straße Schlangengraben wird Richtung Westen verlängert. Das Prinzip der vorhandenen giebelständigen Riegelbebauung wird aufgegriffen. Vorgesehen sind vier Baukörper in gereihter Bauweise.

Über eine bogenförmige Erschließung mit einer Steigung von ca. 10 % wird die neue Erschließung an die Straße Hölter Busch angebunden. Vorgesehen sind hier Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 450 qm. Der Hohlweg bleibt als geschützter Landschaftsbestandteil erhalten. Insgesamt können auf dem 3,1 Hektar großen Erweiterungsbereich ca. 72 Wohneinheiten entwickelt werden. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten entspricht in etwa den bereits zulässigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Schnitt AA



Schnitt BB



Aufschüttung
 Abtrag

Siedlungserweiterung „Lindstockstraße/ Halweg“



An der Lindstockstraße ist eine straßenbegleitende Bebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern geplant. Die Bebauung orientiert sich am unmittelbaren Siedlungsumfeld. Im rückwärtigen Bereich ist eine kleinteilige Bebauung vorgesehen. Im unbebauten Einmündungsbereich zum Halweg schließen sich weitere Einfamilienhäuser an. Auf der 1 Hektar großen Fläche können ca. 65 Wohneinheiten entstehen.

Gewerbeflächenerweiterung „Ludwigstal“



Geplant ist eine südliche Verlängerung des Gewerbegebietes entlang der Straße Zum Ludwigstal. Die Bebauung besteht aus Hofgruppen, die flexibel entwickelt werden können. Zusätzliche Erschließungsstiche in die Tiefe sind nicht unbedingt erforderlich. Alle Grundstücke werden zum öffentlichen Raum durch ein vorgelagertes Bürogebäude gefasst, während sich die Hallen im rückwärtigen Bereich befinden. Die Grundstücke weisen eine Tiefe von ca. 120 Meter auf. Zur westlich gelegenen Wohnbebauung wird der nötige Mindestabstand von 100 Metern für nicht erheblich belästigende Gewerbegebiete eingehalten.

Freiraumachse „Holthausen West“



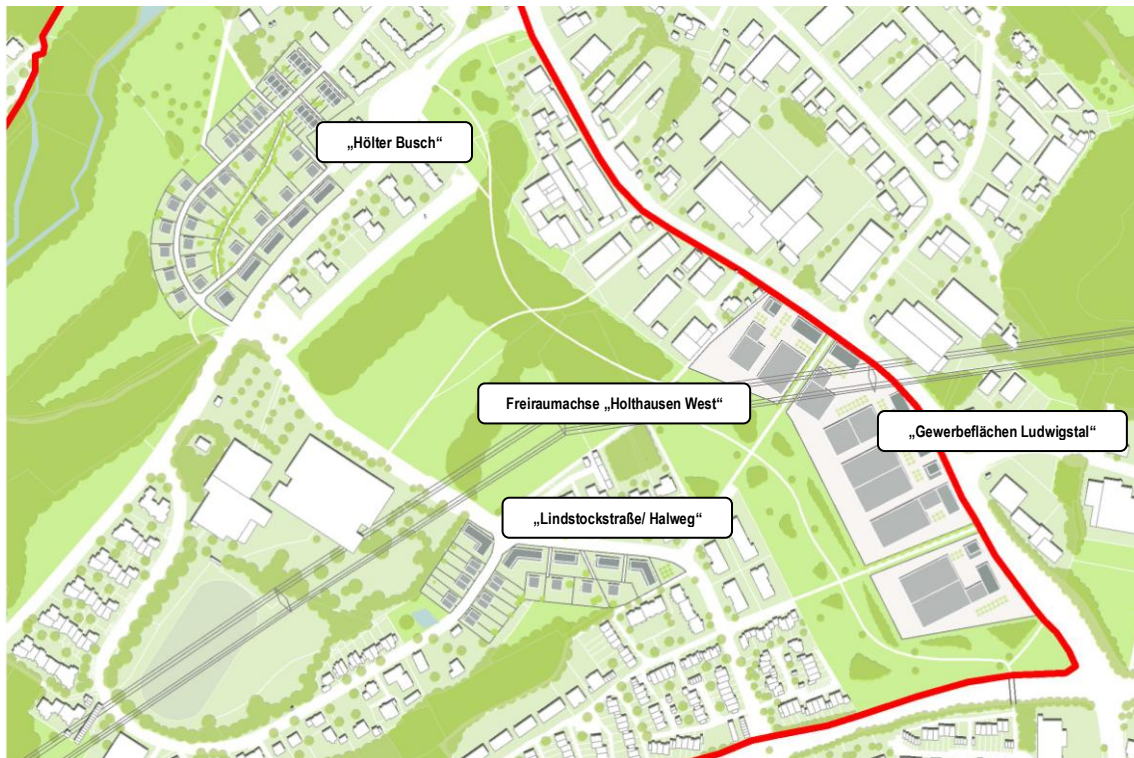
Der an die neuen und bestehenden Siedlungslagen angrenzende Freiraum stellt ein besonderes Qualitätsmerkmal dar und sollte daher mittelfristig mit in die Gesamtkonzeption eingebunden werden. Neben den wichtigen Funktionen für den Naturhaushalt, können die Freiflächen auch für eine behutsame Wegeverknüpfung zwischen den alten und neuen Siedlungslagen genutzt werden. Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, sollten vorzugsweise die bestehenden Forst- und landwirtschaftlichen Wege einbezogen werden.

In diesem Zusammenhang ist auch eine ökologische Aufwertung der landwirtschaftlich genutzten Fläche im südöstlichen Bereich denkbar. Vorbildcharakter für eine solche ökologische Aufwertung ist die in Kooperation zwischen der hwg und dem Naturschutzbund Hattingen angelegte Streuobstwiese „Hölter Kamp“ angrenzend zur Siedlung Hölter Busch, die sich zu einem vielfältigen Lebensraum entwickelt hat. In Anlehnung an das Projekt könnten so im räumlichen Zusammenhang weitere Biotoptrittsteine entstehen.

5. Fazit

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept „Holthausen West“ stellt eine Perspektive für den Stadtteil dar, die abhängig von der Nachfragesituation sukzessive umgesetzt werden kann. Aufgrund der überwiegend geklärten Eigentumsverhältnisse und den gewachsenen Strukturen, könnten der Bebauungsplan für die Siedlung „Hölter Busch“ kurzfristig geändert werden. Insgesamt könnte auf 4,1 Hektar Fläche neuer Wohnraum für ca. 137 Wohneinheiten entwickelt werden. Im Vergleich zu den beiden bereits rechtsgültigen Bebauungsplänen „Nr. 121 Wohnpark Hölterbusch“ und „Nr. 63 Schulzentrum Holthausen“ reduziert sich die Anzahl um ca. 133 Wohneinheiten.

Weiterhin ist mittelfristig mit einem zusätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen zu rechnen. In südlicher Verlängerung zum Gewerbegebiet „Ludwigstal“ sind ergänzende gewerbliche Strukturen vorgesehen, welche den erforderlichen Mindestabstand zur westlichen Wohnbebauung einhalten. Die Wegeachse als zentrales Bindeglied zwischen den Siedlungsbereichen ist von besonderer Bedeutung und sollte im direkten Zusammenhang mit den angrenzenden Siedlungserweiterungen sukzessive entstehen.



Städtebauliche Kenndaten

Flächen	Haustypen	Geschosse	Brutto- wohnbauland	Eigentum	Umsetzung	WE alt	WE neu
„Hölter Busch“	Ein-und Mehrfamilienhäuser	2 bis 3	3,1 ha	hwg	kurzfristig	150	72
„Lindstockstraße Halweg“	Ein-und Mehrfamilienhäuser	2 bis 3	1 ha	privat/ hwg	mittelfristig	120	65
Gewerbeflächen „Ludwigstal“	-	-	-	privat	mittelfristig	-	-
Freiraumachse „Holthausen West“	-	-	-	privat/ städtisch	mittelfristig	-	-
gesamt			4,1 ha			270	137