

Bereich: Stadtentwicklung und Stadtplanung
Az: 61-26-00/169
Datum: 23.06.2003

2003/172
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	09.07.2003	

Betreff

BAULEITPLANUNG

Planaufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 169

Planbereich: Modellprojekt 'Familienfreundliches Bauen' an der Westhofenstraße
hier: Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 169

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

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss III beschließt

- den Bebauungsplan Nr. 169 mit der Bezeichnung „Modellprojekt ‚Familienfreundliches Bauen‘ an der Westhofenstraße“ nach § 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 aufzustellen.
- den Planentwurf mit Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169 ist in der zum Beschluss gehörenden Karte (Anlage 1) dargestellt.

D o b r i n d t, Techn. Beigeordneter

Sachverhalt

1. Sachstand des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Nördlich der Westhofenstraße“
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Städtebauliches Konzept
4. Umsetzung des Modellprojekts
5. Zeitachse

1. Sachstand zum VBP Nr. 15

Der Betriebsausschuss III der Stadt Castrop-Rauxel hat am 13.06.2000 das formale Verfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15, Planbereich „Nördlich der Westhofenstraße“, eingeleitet und am 30.01.2001 die öffentliche Auslegung des Planentwurfs beschlossen. Der Vorhabenträger wurde durch eine Angebotsabfrage 1999 ermittelt, doch kam es zu keinem Vertragsabschluss. Nachdem der Stadt von einem anderen Bauträger am 10.12.2001 ein notarielles Kaufangebot vorgelegt worden war, stimmte der Betriebsausschuss III im Mai 2002 einem Wechsel des Vorhabenträgers zu. Mitte 2002 teilte dieser Bauträger der Verwaltung jedoch mit, dass wesentliche Annahmenvoraussetzungen nicht gegeben seien und deshalb das Grundstückskaufangebot als gegenstandslos zu betrachten sei.

Auch um die Rechtsposition der Stadt zu wahren, wurde das notarielle Kaufangebot am 19.12.2002 durch beurkundete Annahmeerklärung angenommen und damit das Angebot rechtswirksam. Seitdem befindet sich die Verwaltung in einer juristischen Auseinandersetzung, um die städtischen Interessen durchzusetzen.

Obwohl die Verwaltung nach wie vor die Umsetzung des notariellen Kaufangebots anstrebt und den Ausgleich für entstandene Vermögensnachteile einfordert, ist es aus Gründen der Schadensbegrenzung geboten, bereits jetzt alternativ die weitere bauliche Entwicklung der Grundstücksfläche planerisch vorzubereiten, um im Bedarfsfalle eine zügige Umsetzung zu ermöglichen und nicht erst langwierige Streitverfahren abzuwarten. Deshalb soll parallel zum bereits eingeleiteten Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15, das aus den dargestellten Gründen nicht fortgeführt werden konnte, ein neues Bebauungsplanverfahren Nr. 169 mit einem alternativen Planungsansatz eingeleitet und betrieben werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Nach wie vor bietet sich aus städtebaulicher Sicht die Nutzung der ehemaligen Sportplatzfläche für Wohnzwecke an. Die Verwaltung beabsichtigt daher, mit neuer städtebaulicher Zielrichtung ohne Bindung an einen Vorhabenträger die planungsrechtlichen Grundlagen für einen zukunftsorientierten und beispielgebenden Städte- und Siedlungsbau zu schaffen. Hierzu soll der Beschluss zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 169 „Modellprojekt ‚Familienfreundliches Bauen‘ an der Westhofenstraße“ gefasst werden.

Das Bauprojekt zielt - wie der Name schon sagt - besonders auf die Schaffung eines familien- und kinderfreundlichen Wohnumfelds, nicht nur durch eine dahingehend konzipierte attraktive städtebauliche Gestaltung, sondern auch durch innovative Konzepte und neue Wege bei der Umsetzung der Planung. Durch die Herstellung geeigneter Rahmenbedingungen soll beispielhaft eine neue Wohnqualität geschaffen werden, um zu einer Stabilisierung der Einwohnerzahl durch Zuzug gerade kinderreicher Familien

beizutragen. Ein Projekt dieser Art ist bisher in Castrop-Rauxel einzigartig und verspricht gute Vermarktungschancen, denn die Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf sollen - dieses Erfordernis für die Planung bleibt vorrangig - der Gegenfinanzierung für den Sportplatzbau am Grafweg dienen.

3. Städtebauliches Konzept

Der durch die Verwaltung erarbeitete städtebauliche Entwurf weicht von der Idee der stark geometrisch ausgerichteten Quartiersbildung ab und tendiert zu einer organisch geschwungenen Anordnung mit öffentlichen und privaten Räumen von hoher Aufenthaltsqualität und hohem Identifikationspotential, die sich harmonisch in das Gelände einfügt. Die zu bebauende Fläche wird mit Rücksicht auf die Topographie kleiner. Trotzdem können hier bis zu 53 Familienwohnheime errichtet werden.

Die in sich abgeschlossene Lage des Baugebiets auf dem ehemaligen Sportplatz bietet die Gelegenheit zur Schaffung eines vom öffentlichen Verkehr fast unberührten Wohnquartiers. Der Haupteerschließungsweg - als „Promenade“ bezeichnet - bietet durch seine weiträumige und abwechslungsreiche Gestaltung eine besondere Aufenthaltsqualität gerade für spielende Kinder. Eine mit Bäumen bestandene Grüninsel mit Möblierung sowie Wasser- und Lichtelementen bereichert das Ensemble und zeigt auf, dass öffentliche Räume nicht nur dem Kraftfahrzeugverkehr dienen müssen. Drei fußläufige Wohnhöfe schließen sich der Promenade an, in denen sich vor allem Kleinkinder gefahrlos aufhalten können. Das Parken erfolgt in einer Reihe offener Carports, die durch ihre Transparenz die starke Durchgrünung der gesamten Siedlung hervorhebt. Der Entwurf ermöglicht die parallele Umsetzung von thematisch und strukturell voneinander abweichenden Baukonzepten. Im Einfahrtsbereich an der Westhofenstraße könnten auch Stadt- oder Punkthäuser ein städtebauliches Eingangsportal bilden.

4. Umsetzung des Modellprojekts

Bei der Umsetzung der Planung können verschiedene konzeptionelle Ansätze zur Anwendung kommen, z. B. die Bildung von Bauherrengemeinschaften, die sich für die vier baulichen Einheiten - Promenade und Wohnhöfe - anbieten. Individuell können flexible Grundrisse entwickelt werden, um Haus-in-Haus-Lösungen oder Mehrgenerationenhäuser zu realisieren. Für die Bebauung südlich der Promenade kommt besonders der Einsatz von Sonnenenergie und Fotovoltaik in Frage. Auch die Erfahrungen und Lösungsansätze aus dem Projekt „Nachhaltiges Wohnen“ können in diese Baumaßnahme einfließen (Stichwort: modulares Bauen, Starterhäuser etc.).

Die Verantwortung für Pflege und Unterhaltung der Grün- und Freiflächen in den Wohnhöfen und entlang der Promenade soll, durch Übernahme von Anteilen in Form von Sonder- oder Gemeinschaftseigentum, gemeinsam von allen Siedlern übernommen werden. Alternativ oder unterstützend ist die Vergabe von Patenschaften z. B. für die Wasser- und Lichtelemente denkbar.

Um die Finanzierung der Flächenentwicklung einschließlich der Erschließung des Grundstücks auf der Grundlage des neuen Planungskonzeptes sicherstellen zu können, sollen folgende alternative Möglichkeiten in Betracht gezogen werden:

- Vorfinanzierung aus dem städtischen Haushalt mit Refinanzierung aus den Grundstückserlösen,
- Zusammenarbeit mit einem privaten Erschließungsträger/Grundstücksentwickler im Rahmen eines PPP-Modells und entsprechend privater Vorfinanzierung der Aufwendungen.

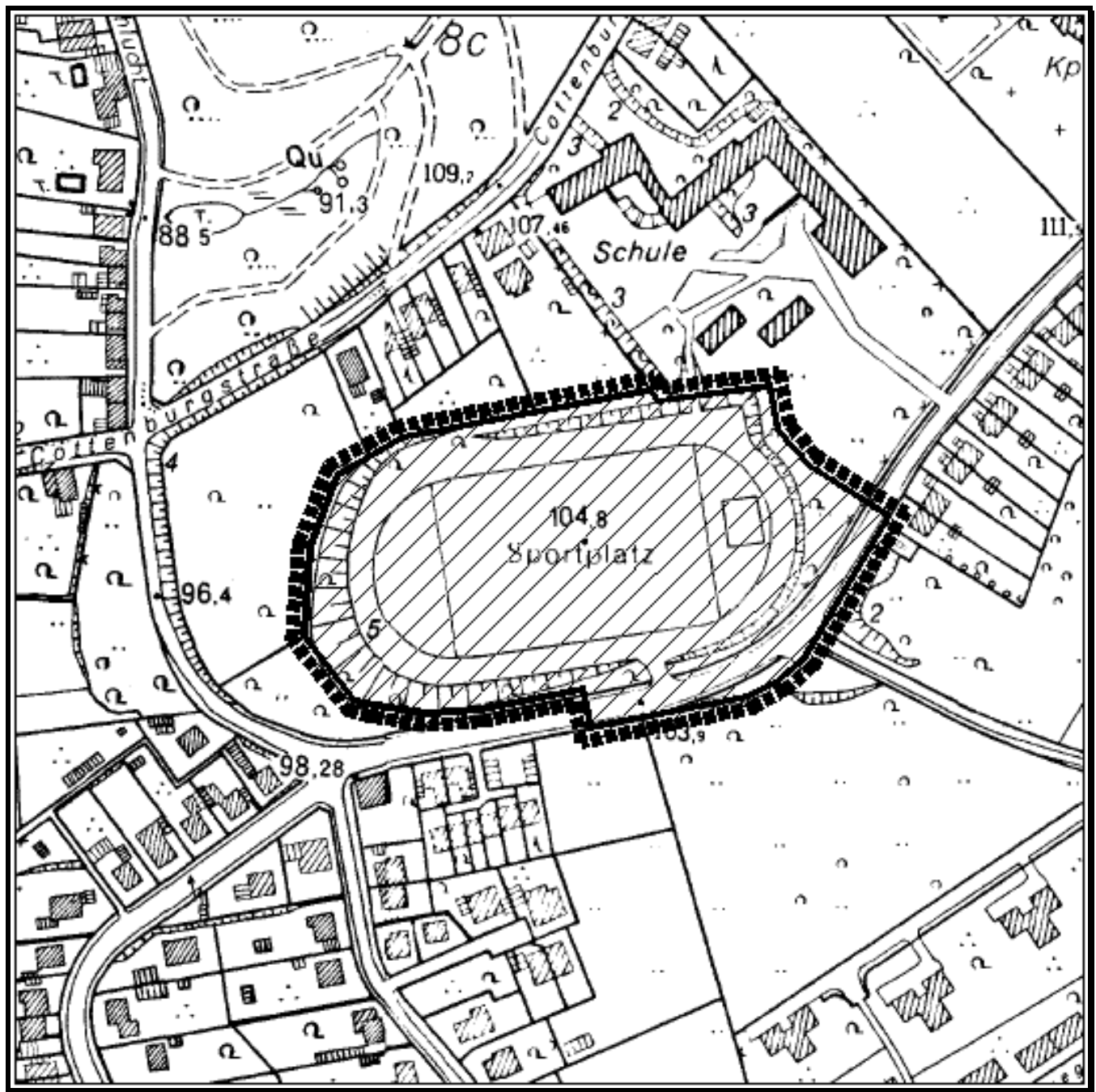
- Zusammenarbeit mit einem kommunalen Dienstleister im Rahmen eines Grundstücksbevorratungsmodells auf der Grundlage einer Vereinbarung etwa entsprechend dem Projekt „Güterbahnhof Süd“.
- Nutzung der finanziellen Möglichkeiten der Anstalt öffentlichen Rechts bzw. der zu gründenden eigenbetrieblichen Einrichtung Immobilienmanagement.

Zu prüfen ist, in welcher Organisations- und Rechtsform eine kontinuierliche Begleitung mit Kostencontrolling und aktive Förderung der Umsetzung des Projekts am besten gewährleistet werden kann.

5. Zeitachse

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte können in enger zeitlicher Abfolge erfolgen, so dass ein Baubeginn Anfang nächsten Jahres denkbar wäre. Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger wird für Mitte August 2003 avisiert, die öffentliche Auslegung für September/Okttober.

Anlage 1



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169
„Modellprojekt ‚Familienfreundliches Bauen‘ an der Westhofenstraße“
M ca. 1:2500

