



Castrop-Rauxel
Europastadt im Grünen

Der Bürgermeister

Bereich Stadtentwicklung und Statistik
Az: 12
Datum: 24.02.2022

2022/080
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	24.03.2022	9
Rat der Stadt	31.03.2022	11

Betreff

Sachstandsbericht der Entwicklungsgesellschaft Castrop-Rauxel GmbH (ECAS GmbH)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

K r a v a n j a
Bürgermeister

L e n o r t
Stadtbaurätin

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 die Gründung einer städtischen Entwicklungsgesellschaft (ECAS GmbH) beschlossen. Der Gesellschaftsvertrag wurde am 07.05.2020 unterzeichnet. Durch die Gründung der ECAS GmbH soll die Stadt Castrop-Rauxel zukünftig eine deutlich aktivere Rolle bei der Stadtentwicklung und am Baugeschehen im Stadtgebiet einnehmen.

In einem ersten Schritt zur praktischen Umsetzung dieser Zielstellung ist eine Untersuchung sämtlicher potentieller Entwicklungsflächen vorgenommen worden. Bei der Zusammenstellung wurden insbesondere FNP-Reserveflächen, Flächen der Innenentwicklung sowie brachliegende Areale berücksichtigt. Darüber hinaus wurden Nachverdichtungspotentiale mit in das Portfolio aufgenommen.

Im Rahmen einer gesamtstädtischen Analyse wurden 24 Potentialflächen identifiziert, analysiert und das Entwicklungspotential abgeschätzt. Die einzelnen Flächen weisen unterschiedliche Größen auf und liegen über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Während die kleinste Fläche ca. 550 m² umfasst, misst das größte Areal über 19.000 m². In Summe wurden über 150.000 m² an potentiellen Entwicklungsflächen analysiert.

Bei der Analyse sind unter Berücksichtigung der folgenden Parameter alle Standorte nach dem gleichen Schema untersucht worden:

- Flächencharakteristika
- Lage und Anbindung
- Erschließungsaufwand
- Konfliktintensität und sonstige Restriktionen
- Erfüllung städtebaulicher Zielsetzungen
- Flächenverfügbarkeit
- Planungsrecht

Alle 24 Standorte wurden hinsichtlich dieser Kriterien bewertet. Auf Basis der jeweiligen Eignung und des Aktivierungspotentials wurde eine Prioritätenliste erstellt, in welcher neben relevanten Herausforderungen auch anstehende Arbeitsschritte formuliert wurden. Die Bewertung teilt sich in die Kategorisierungen „hohe Priorität“, „mittlere Priorität“ und „geringe Priorität“ sowie „keine Entwicklung“ auf. Zusammengefasst wurde vier Flächen eine hohe Priorität, neun Flächen eine mittlere Priorität und sechs Flächen eine geringe Priorität zugewiesen. Für fünf Flächen besteht nach derzeitigem Sachstand keine Entwicklungsmöglichkeit.

Im Zuge der Analyse wurden außerdem für einen Großteil der Potentialflächen bereits interdisziplinäre Gespräche vorrangig mit dem Bereich 61 sowie dem EUV geführt, in denen vor allem planungsrechtliche Aspekte aber auch erschließungstechnische und sonstige Fragestellungen aufgegriffen wurden.

Als Ergebnis der gesamtstädtischen Analyse sind zwei konkrete Flächenpotentiale identifiziert worden, die eine hohe Priorität sowie ein hohes Entwicklungspotential (z. B. Flächenverfügbarkeit oder planungsrechtliche Beurteilung) aufweisen und innerhalb einer zeitlich überschaubaren Perspektive entwickelt werden können. Daneben wurden weitere

Areale bestimmt, für welche erste städtebauliche Entwürfe erarbeitet werden sollen. Die Ergebnisse wurden dem ECAS-Beirat in seiner Sitzung am 23.02.2021 präsentiert.

Für die beiden erstgenannten Standorte wurden anschließend verschiedene Entwicklungsoptionen geprüft. Im Zuge dessen sind städtebauliche Ausbauvarianten erarbeitet worden, die jeweils eine unterschiedliche Ausnutzung der Fläche vorsehen. Diese ersten Entwicklungsvarianten unterscheiden sich hinsichtlich der möglichen Gebäudemaße und somit auch hinsichtlich der umsetzbaren Bruttogeschossflächen bzw. der Anzahl an potentiellen Wohneinheiten. Die Prüfung der möglichen Nutzungsintensität sowie der Baumassen fand unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes statt.

Darüber hinaus wurde eine erste städtebauliche Musterkalkulation entwickelt, mit der die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Projekte ermittelt werden soll. Die Musterkalkulation ist mit der Mitgesellschafterin Sparkasse Vest Recklinghausen abgestimmt, wurde dem ECAS-Beirat vorgestellt und soll eine Basis für die Entwicklungsprojekte der ECAS GmbH darstellen.

Derzeit werden die Entwicklungsoptionen für beide kurzfristigen Potentialstandorte konkretisiert. Im Zuge dessen werden notwendige Gutachten beauftragt und öffentlich-rechtliche Verpflichtungen sowie weitergehende Fragestellungen abgearbeitet. Aufgrund von Interessen und Belangen privater Dritter kann im Rahmen dieser Vorlage nur ein allgemeiner Sachstand vermittelt werden.

Mitzeichnung:

Bereich 20
18.03.2022
gez. Dinter