



Bereich Stadtplanung
Az: 61-01-33
Datum: 14.11.2006

2006/293
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	30.11.2006	

Betreff

Städtebauliche Projekte in Zusammenarbeit mit der Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau GmbH (GeWo)
hier: Information über die laufenden Projekte und ihren Planungsstand

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt die Informationen über die laufenden städtebaulichen Projekte in Zusammenarbeit mit der Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau GmbH (GeWo) und ihren Planungsstand zur Kenntnis.

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Projekt „An der Freiheit / Am Stadtgarten“

Der Bereich „An der Freiheit / Am Stadtgarten“ befindet sich zwischen Marktplatz und Stadtgarten in einer für die Stadt Castrop-Rauxel wichtigen innerstädtischen Lage.

Planungserfordernis

- § Grundstücksflächen der GeWo, die mit Wohngebäuden aus den 50er Jahren bebaut sind und der zentralen Lage sowie den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechenden, sowie unbebaute Grundstücke in städtischem Besitz sollen einer wirtschaftlich effektiven und städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden.
- § Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um den Bereich städtebaulich neu zu definieren und ein hochwertiges, den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen entsprechendes Wohnquartier mit innerstädtischen Funktionen im Interesse der Stadt und der GeWo zu schaffen.

Vorgehensweise und Planungsstand

- § Im Vorfeld der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Durchführung eines Workshop- und Gutachterverfahren zur Erarbeitung eines nachhaltigen und bedarfsgerechten Struktur- und Entwicklungskonzeptes.
- § Favorisierter Entwurf zeichnet sich durch klare städtebauliche Funktionsteilung und eindeutigen Bezug zum Marktplatz aus:
Wesentliche Elemente bilden der Erhalt bzw. die Aufwertung des „Viehmarktes“ als Platzraum und die Unterteilung des Quartiers in zwei sich städtebaulich voneinander unterscheidende Bereiche. Im nördlichen Teilbereich schafft ein L-förmiger Terrassenbau zusammen mit an der Wittener Straße bestehenden Gebäuden eine städtische Blockrandstruktur, während vier Stadtvillen die Struktur der freistehenden Häuser am Stadtgarten aufgreifen.
- § Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 16. März 2006 gefasst.
- § Sobald das überarbeitete Struktur- und Entwicklungskonzept von der GeWo vorgelegt wurde, kann die Erarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes erfolgen.
- § Die durch die Umsetzung des Projektes entstehende Stellplatzproblematik ist zu lösen.

Projekt „In der Kemnade“

Der Bereich „In der Kemnade“ befindet sich zwischen Beethovenstraße (B 235) und der Freizeitanlage Schellenberg in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Castrop-Rauxel.

Planungserfordernis

- § Wohngebäude auf den Grundstücken der GeWo entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen.
- § Mit dem Abriss der Gebäude und der bedarfsorientierten Neubebauung des Bereiches soll eine Aufwertung des gesamten Quartiers erzielt werden.
- § Da die Erschließung gesichert ist, kann auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet werden und eine Bebauung nach § 34 BauGB erfolgen.

Vorgehensweise und Planungsstand

- § Erarbeitung verschiedener Bebauungsvorschläge durch die GeWo und Abstimmung mit der Stadt Castrop-Rauxel.
- § Favorisierter Entwurf sieht die offene Führung des Landwehrbaches parallel zur Beethovenstraße vor:

Zwischen Beethovenstraße und Landwehrbach ist Geschosswohnungsbau und die Unterbringen des ruhenden Verkehrs vorgesehen, während östlich des Landwehrbaches Doppelhäuser entstehen sollen.

§ Genehmigung für den Abbruch des Altbestandes wurde zwischenzeitlich erteilt.

Projekt „Mühlenhof“

Der Bereich „Mühlenhof“ bezeichnet eine innerstädtische Baulücke zwischen Münsterstraße und Mühlengasse.

Planungserfordernis

- § GeWo beabsichtigt die Veräußerung der unbebauten Grundstücke in innerstädtischer Lage.
- § Unattraktive Baulücke soll geschlossen und einer wirtschaftlich und städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden.
- § Bebauung soll nach § 34 BauGB erfolgen.

Vorgehensweise und Planungsstand

- § Erarbeitung eines Konzepts in Abstimmung mit der Stadt Castrop-Rauxel.
- § Vorgesehen ist die Schließung der Blockrandbebauung entlang der Münsterstraße und der Mühlengasse und die Errichtung eines 4-geschossigen Riegels im Blockinnenbereich.
- § Zustimmung der Nachbarn ist erforderlich.

Projekt „Östlich der Funkestraße“

Der Bereich „Östlich der Funkestraße“ befindet sich im Ortsteil Schwerin unmittelbar westlich der Landmarke Schwerin.

Planungserfordernis

- § Im Sinne des flächen- und kostensparenden Bauens bieten die tiefen Grundstücke der ursprünglichen Zehensiedlung die Möglichkeit zur Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur.
- § Da Erschließung gemäß § 34 BauGB nicht gesichert war, war zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für das geplante Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Vorgehensweise und Planungsstand

- § Bebauungsplan wurde bereits am 04. Juni 2004 beschlossen.
- § Möglich ist die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern in flächensparender Bauweise.
- § Trotz des vorhandenen Baurechts bestehen derzeit keine Entwicklungsabsichten.

Projekt „Bogenweg / Westheide“

Der Bereich „Bogenweg / Westheide“ befindet sich im Ortsteil Dingen und bezeichnet die beidseitig an den Bogenweg angrenzenden Flurstücke.

Planungserfordernis

- § Bestehende Wohngebäude auf den Grundstücken der GeWo zeichnen sich durch eine schlechte Bausubstanz aus.
- § Mit dem Abriss des alten Wohnungsbestandes soll eine am derzeitigen Bedarf ausgerichtete Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern in flächensparender Bauweise entstehen.
- § Bebauung soll nach § 34 BauGB erfolgen.

Vorgehensweise und Planungsstand

- § Die GeWo beabsichtigt die Veräußerung der Flächen an eine Projektentwicklungsgesellschaft.
- § Die städtebauliche Gestaltung soll im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages festgehalten werden.
- § Auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages soll unter Beibehaltung der Einmündungen des Bogenweges in die Westheide eine Verlegung der Straße in westliche Richtung erfolgen. Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat am 19.05.2005 die Straßenbaumaßnahme nach § 125 BauGB beschlossen.
- § Optimierung der Grundstückszuschnitte, so dass insgesamt Bauplätze für 6 freistehende Einfamilienhäuser und 17 Doppelhäuser gebildet werden können.
- § Antrag für den Abbruch des Altbestandes wurde zwischenzeitlich gestellt.
- § Es liegt Interesse vor, das Projekt möglichst kurzzeitig zu beginnen.