



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0535/2018

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.02.2018	Entscheidung

### Rahmenplanung Karthausen hier: Vorgaben für die städtebauliche Planung

#### Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beauftragt die Verwaltung, die Rahmenplanung für das Gebiet Karthausen unter Umsetzung der genannten Vorgaben auszuschreiben und an ein Fachbüro zu vergeben.

#### Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen
Kosten € bis zu 20.000	Produkt	Haushaltsjahr 2018
Vorgesehen im	<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Finanzplan
Haushaltsmittel	<input checked="" type="checkbox"/> stehen zur Verfügung	<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung

#### Erläuterung:

Die Stadt Radevormwald betreibt aktives Baulandmanagement. In den letzten Jahren ist es gelungen, neue Wohnbaugebiete in der freien Landschaft nur auf Flächen auszuweisen, die sich in städtischer Verfügungsgewalt befanden. Dadurch konnten die Grundstücksvergaben zielgruppenorientiert gesteuert und die Planungswertgewinne größtenteils kommunalisiert werden.

In den vergangenen Jahren hat die Wohnsiedlungsentwicklung in Radevormwald auf eher kleineren Flächen in Siedlungsrandlagen stattgefunden: Der Bebauungsplan Loh'sche Weide schaffte (2010) auf rd. 6,2 ha Planrecht für ca. 140 Wohneinheiten, der Bebauungsplan Wasserturmstraße (2013) auf rd. 3,6 ha Planrecht für etwa 50 Wohneinheiten und der Bebauungsplan Wohngebiet Jahnplatz (Anfang 2017) auf einer Gesamtplanungsfläche von 3,2 ha Planrecht für rd. 40 Wohneinheiten.

In allen drei Gebieten übertraf die Nachfrage nach Bauland bei weitem das Angebot, aktuell kann die Stadt Radevormwald kein Baugrundstück zur Verfügung stellen. Vor dem Hintergrund dieser langjährigen Baulandknappheit wurde von der Möglichkeit, in Karthausen insgesamt 14,3 ha große Flächen aufkaufen zu können, Gebrauch gemacht. Mittel- bis langfristig kann so auf die Nachfrage nach Bauland besonders flexibel reagiert werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass ein Rahmenplan die Erstellung der technischen Infrastruktur und die Siedlungsentwicklung steuert, damit die Schaffung von Planrecht sowie der Bau von Teilen der Erschließungsanlagen jeweils bedarfsgerecht und abschnittsweise erfolgen kann.

Dieser Rahmenplan soll von einem externen Büro erarbeitet werden. Dabei ist bereits zu Beginn der Überlegungen gemeinsam mit der Stadt Radevormwald das Gespräch mit dem Straßenbaulastträger zu führen, um die Bandbreite möglicher Anknüpfungspunkte an die L 81 abzuklären. Auch sind die Vorgaben der Spielflächenbedarfsplanung umzusetzen

Darüber hinaus soll der Rahmenplan in drei bis vier Bauabschnitten zu realisieren sein und jeder Bauabschnitt die Umsetzung verschiedener Bauformen ermöglichen. Freistehende Einfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken (mit rd. 250 bis 300 qm Grundstücksfläche) sollen ebenso zur Verfügung gestellt werden können wie „normale“ Grundstücke für Einfamilienhäuser (mit ca. 300 bis 550 qm Grundstücksfläche) und Grundstücke für Mehrfamilienhäuser (mit etwa 600 bis 700 qm Grundstücksfläche). Dabei wird nach aktueller Marktbeobachtung davon auszugehen sein, dass sich rund 1/3 der Flächen für Wohnbaugrundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern eignen sollen.

Trotz der angestrebten größtmöglichen Flexibilität bezüglich der Bauformen soll die Realisierung einer einheitlichen Energieversorgung der Haushalte unter ökologischen Gesichtspunkten möglich sein. Zudem soll in einem Teilbereich des Siedlungsgefüges ein innovatives Energiekonzept (Stichwort Klimaschutzsiedlung) umgesetzt werden können. Auch eine angemessene Durchgrünung der gesamten Wohnsiedlung ist zu berücksichtigen.

Die Verwaltung beabsichtigt schnellstmöglich die Leistung „Rahmenplanung Karthausen“ auszuschreiben und zu vergeben, so dass die o.g. Vorgaben zeitnah umgesetzt werden können. Das beauftragte Büro soll seinen Vorentwurf möglichst in der nächsten Sitzung dieses Fachausschusses vorstellen.