

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0830/2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	10.02.2020	Vorberatung
Rat der Stadt	18.02.2020	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 108, Wohngebiet Karthausen, 1. Bauabschnitt hier: Beschluss über das grundsätzlich weiter zu verfolgende städtebauliche Konzept

Beschlussentwurf:

Die Verwaltung wird beauftragt bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zur Offenlage

a) weiter auf Grundlage des beschlossenen Rahmenplans einen Bebauungsplan zu erarbeiten [städtebauliche Varianten Büro Loth – unabhängig von der präferierten städtebaulichen Variante] oder

b) ein neues, alternatives städtebauliches Konzept, in Anlehnung an die Konzeptpräsentation der ArgeRade (Frau Prof. Drey und Herr Waldmann), zu verfolgen.

Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen
Kosten €	Produkt 1.09.01.01	Haushaltsjahr
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:

Im Februar 2018 beauftragte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Radevormwald die Verwaltung, die Rahmenplanung für das Gebiet Karthausen unter Umsetzung bestimmter Vorgaben auszuschreiben und zu vergeben.

Vor dem Hintergrund der bereits damals zahlreichen, bei der Abteilung Liegenschaften eingegangenen Grundstücksanfragen von Bauwilligen war eine zeitnah zu realisierende und

bedarfsgerechte Planung, gepaart mit größtmöglicher Flexibilität, vorgegeben worden: so sollte zu Beginn der Überlegungen gemeinsam mit der Stadt Radevormwald das Gespräch mit dem Straßenbaulastträger geführt werden, um die Bandbreite möglicher Anknüpfungspunkte an die L 81 abzuklären.

Darüber hinaus sollte der Rahmenplan in drei 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 sollten sich rund 1/3 der Flächen für Wohnbaugrundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern eignen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Vorgaben erarbeitete das dazu beauftragte Planungsbüro den vorliegenden Rahmenplan. In seiner Sitzung am 09.10.2018 beschloss der Rat der Stadt mit deutlicher Mehrheit der Verwaltung folgenden Auftrag zu erteilen: „Für die nächste Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 29.11.2018 bereitet die Verwaltung die Einleitung des vorbereitenden Bauleitplanverfahrens zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans für die Bauabschnitte 1 bis 2 sowie die Einleitung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 108 Karthausen, 1. Bauabschnitt“ vor.

Zudem sollen Vergaberichtlinien erarbeitet werden, nach denen 30 % der zur Verfügung stehenden Bauflächen nur an Bauinteressenten vergeben werden, die Wohnflächen im sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen.

Den erstgenannten Ratsbeschluss umsetzend hat die Verwaltung das Büro, welches den Rahmenplan erarbeitet hat, mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanvorentwurfes beauftragt. Mit diesem Vorentwurf (siehe Anlage 1) wurde - auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 19.02.2019 - die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

In den vergangenen Monaten wurden von Frau Prof. Drey und Herrn Waldmann (ArgeRade) im Rahmen einer Informationsveranstaltung einer örtlichen Partei am 12.09.2019 und in der letzten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 28.11.2019 sowohl innovative Planungsbeispiele aus anderen Städten als auch skizzenhaft ein neues städtebauliches Konzept für das Wohngebiet Karthausen erarbeitet und vorgestellt (siehe Anlage 2). Besonderer Fokus dieser skizzenhaften Konzeption liegt, unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit, auf der Schaffung von Wohnhöfen (Quartieren) bestehend aus einem Mix aus gemeinschaftlichen und individuellen Wohnformen mit mehr Freiflächen durch Verdichtung.

Neben der Konzeptpräsentation der ArgeRade stellte zudem das - nach entsprechender Ausschreibung – mit der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragte Büro Loth Städtebau + Stadtplanung (Frau Loth), drei „modifizierte“ städtebauliche Varianten auf Grundlage des Rahmenplans bzw. der o.g. Vorgaben vor (siehe Anlagen 3 – 5). In den vorliegenden, auf dem Rahmenplan basierenden, städtebaulichen Varianten „2a-Wohnhöfe“ (siehe Anlage 4) sowie „2b- großer Wohnhof“ (siehe Anlage 5) wurde der von Frau Prof. Drey angedachte und mehrfach geforderte Quartiersgedanke (Wohnhöfe) bereits berücksichtigt.

In der letzten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 28.11.2019 konnte das Gremium, aufgrund des weiterhin bestehenden Beratungsbedarfes, keine Entscheidung über die weiter zu verfolgende städtebauliche Variante treffen. Um jedoch das Bebauungsplanverfahren Nr.108, Karthausen, 1. Bauabschnitt, weiterführen zu können, bedarf es einer Grundsatzentscheidung darüber, ob weiterhin ein Bebauungsplanentwurf auf Grundlage des beschlossenen Rahmenplan basierenden städtebaulichen Konzepts (Varianten Büro Loth – unabhängig von der präferierten städtebaulichen Variante) erarbeitet oder grundlegend eine neue Herangehensweise mit einem neuen städtebaulichen Konzept (angelehnt an die Konzeptpräsentation der ArgeRade) verfolgt werden soll.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
2. Städtebauliches Konzept der ArgeRade
3. Variante „1“ des Büros Loth Städtebau + Stadtplanung
4. Variante „2a – Wohnhöfe“ des Büros Loth Städtebau + Stadtplanung
5. Variante „2b – großer Wohnhof“ des Büros Loth Städtebau + Stadtplanung