



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/10/915
Federführend:	Status: öffentlich
Bau- und Umweltamt	Datum: 25.08.2010
	Berichterstatter: Rainer Lutz
	Vortrag im Rat:
	Erstellt von: Rainer Lutz
B-Plan 83 "östlich Grevenberg"	
- Entwurfsberatung -	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
06.09.2010	Bau- und Planungsausschuss

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 68 ist westlich der Friedrichstraße in zweiter Baureihe ein Baugrundstück für Geschosswohnungsbau ausgewiesen worden. Westlich angrenzend liegt ein größerer Wohnungsbestand der Adlershorst Baugenossenschaft eG. Die Genossenschaft prüft deshalb zurzeit, ob sie die Wohnbaufläche aus B-Plan 68 erwirbt und hier Wohnungen im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus realisiert.

Hintergrund für diese Überlegungen der Adlershorst eG ist die Notwendigkeit, in absehbarer Zeit den Wohnungsbestand östlich Grevenberg den heutigen Ansprüchen und den neuzeitlichen energetischen Anforderungen entsprechend neu zu strukturieren. Die Adlershorst eG strebt dazu an, in einem ersten Schritt auf dem östlich gelegenen Neubaugrundstück Ersatzwohnraum für ihre Mieter im Altbestand zu schaffen.

Die Erschließung des Wohnbaugrundstücks aus B-Plan 68 soll nach dem Erwerb durch die Adlershorst eG verkehrlich nicht mehr an die Friedrichstraße angebunden werden. Vorgesehen ist eine Erschließung vom Grevenberg aus. Auf die hier bisher geplante Tiefgarage soll im Hinblick auf ein möglichst günstiges Mietniveau verzichtet und die Stellplätze ebenerdig angeordnet werden.

Für die anschließende Ersatzbebauung am Grevenberg möchte sich die Adlershorst eG an dem Neubau auf dem ehemaligen Rathausgrundstück orientieren. Für die Neubebauung ist eine Tiefgarage vorgesehen.

Für das im B-Plan 68 gelegene Wohnbaugrundstück wird bezüglich der Tiefgarage und der Anbindung an den Grevenberg eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Für den Wohnungsbestand östlich des Grevenberg liegt ein Bebauungsplan bisher nicht vor.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches zu sichern und um eine planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Neustrukturierung zu schaffen, sollte der Gesamtbereich in einem gemeinsamen Bebauungsplan überplant werden. Bebauungsplan Nr. 68 würde durch diesen Bebauungsplan teilweise aufgehoben. Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68, mit der die Anbindung an den Grevenberg geregelt werden sollte, könnte eingestellt werden.

Das Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung hat im Auftrag der Adlershorst eG als Diskussionsgrundlage einen ersten Planentwurf entwickelt, der als Anlage beigefügt ist und der in der Sitzung erläutert wird.

Die geplante Tiefgarage im heutigen „Innenhof“ wird auch noch in die vorgeschlagenen überbaubaren Grundstücksflächen hineinragen, damit die unmittelbar angrenzend gedachten neuen Baukörper jeweils einen direkten Zugang zur Tiefgarage erhalten können. Der im diesem Blockinnenbereich vorhandene Baumbestand wird für den Bau der Tiefgarage teilweise beseitigt werden müssen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung; es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der wegen der damit verbundenen Verfahrenserleichterungen in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt werden sollte.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

Wird im Zuge der weiteren Planung abgearbeitet. Der erforderliche Umfang hängt vom gewählten Aufstellungsverfahren ab.

2. Kinder- und Jugendbeteiligung entfällt.

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Planung soll ggfls. vom Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung erarbeitet werden, die Kosten werden dann von der Adlershorst eG getragen.

Zu E: Beschlussempfehlung

Der Ausschuss nimmt den in der Sitzung vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 als Grundlage für die die weiteren Gespräche mit der Adlershorst eG sowie die weitere Entwurfsbearbeitung zustimmend zur Kenntnis. Der Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch wird grundsätzlich zugestimmt.

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

entfällt

Zu E: Beschlussempfehlung

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n: