

| Beratungsfolge<br>Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt | Sitzungstermin |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr                         | 29.09.2016     |

**Bebauungsplan Nr. 93 4. Änderung "Bürgerhausareal" und 39. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich "Bürgerhausareal"**

**hier:** - **Aufstellungsbeschlüsse**

- **Entscheidung über die städtebauliche Entwurfsplanung**

- **Vermarktungskriterien, Vermarktungsvorschlag**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die 39. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bürgerhausareal“ ist gemäß § 2 (1) BauGB im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich in Haan-Gruiten und ist mit dem des Bebauungsplans Nr. 93 identisch. Es wird begrenzt durch die Dörpfeldstraße, der Wohnbebauung nördlich der Straße „Am Marktweg“, dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 „Düsselberg I“ und der Düsselberger Straße. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.
2. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerhausareal“ ist gemäß § 2 (1) BauGB im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Dörpfeldstraße, die Wohnbebauung nördlich der Straße „Am Marktweg“, dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 „Düsselberg I“ und der Düsselberger Straße. Ausgenommen ist das Gelände der IKK. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.
3. Der städtebaulichen Entwurfsplanung zum Bürgerhausareal wird zugestimmt. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wird in Form einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung durchgeführt. Die Planunterlagen sind auf die Dauer von 14 Tagen öffentlich auszulegen.
4. Dem Vorschlag der Verwaltung zur Vermarktung des Gesamtareals nach den Kriterien in dieser Vorlage wird zugestimmt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der Entwurfsplanung und der Vermarktungskriterien gemäß der Sitzungsvorlage ein Investorenvergabeverfahren vorzubereiten.“

## Sachverhalt:

### **1./ STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

#### **Anlass und Ziel der Planung; Planerfordernis**

Im Februar 2012 musste das Bürgerhaus Gruitzen wegen schwerer baulicher Mängel geschlossen werden. Das städtische Gelände soll nunmehr insgesamt einer Vermarktung zugeführt werden. Nach Durchführung eines Workshops mit Studierenden des Lehrstuhls für Städtebau und Landesplanung an der RWTH Aachen wurden Ideenskizzen zur städtebaulichen Neuordnung des Areals entwickelt und mit der Bürgerschaft diskutiert. Die Ergebnisse des Workshops und die Wünsche aus der Bürgerschaft hat die Verwaltung in diesem städtebaulichen Exposé zusammengefasst. Das Exposé dient als Grundlage zur weiteren Ausarbeitung und Qualifizierung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Nach Beratung im Planungs- und Verkehrsausschuss am 01.10.2013 wurde beschlossen, die Möglichkeiten zur Durchführung eines Entwurfsworkshops mit Studierenden zum Planungsthema zu prüfen. Als Planungsziele wurden vorgegeben:

- vorrangige Etablierung von Wohnnutzung (z. B. "generationsübergreifendes, barrierefreies" Wohnen),
- untergeordnet zur Düsselter / Dörpfeldstraße auch Büronutzungen, Arztpraxen o. ä.,
- entlang der Verkehrsachsen stärker verdichtete Bebauung, auf den dahinter gelegenen Flächen eher aufgelockerte, höherwertige Wohnbebauung,
- gestalterisch überzeugender Anschluss an das Wohngebiet „Düsselberg I“,
- eine verträgliche Höhenentwicklung zur Wohnbebauung „Am Marktweg“,
- der Grünzug Düsselberg ist in das Bürgerhausareal fortzuentwickeln,
- das Grundstück der IKK soll mit überplant und in die Gesamtkonzeption integriert werden.

Auf der Grundlage der genannten Planungsziele wurde im Mai 2014 ein Workshop mit Studierenden des Lehrstuhls für Städtebau und Landesplanung an der RWTH Aachen durchgeführt. Aus dem Workshop gingen insgesamt 6 Entwurfskonzepte hervor.

Über die Ergebnisse des Workshops hat die Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr (SUVA) am 30.10.2014 berichtet und folgende Leitsätze für die weitere Planung formuliert:

- Das Bürgerhausareal beinhaltet ein Potential für barrierefreien, generationsübergreifenden Geschosswohnungsbau,
- die Verknüpfung mit den vorhandenen Grünzügen und die Qualität der Freiräume sind zu optimieren,
- multifunktionale Räumlichkeiten mit quartiersbezogenen Serviceangeboten lassen sich in die Baustruktur integrieren,
- ein Bürgerhaus im „klassischen“ Sinn bedingt einen enormen Stellplatzbedarf und verhindert so eine qualitätvolle städtebauliche Neustrukturierung.

Aus Sicht der Verwaltung enthielt insbesondere die Arbeit Nr. 1 viele entwicklungswürdige und -fähige Ansätze. Die Verwaltung empfahl deshalb, auf der Basis dieser Arbeit die städtebauliche Grundkonzeption weiter auszuarbeiten. Nach Beratung im Ausschuss wurde die Verwaltung beauftragt, vor Einleitung der nächsten Planungsschritte eine Bürgerversammlung abzuhalten, um die einzelnen Konzepte der interessierten Bürgerschaft im Detail zu erläutern und die Stärken und Schwächen der jeweiligen Entwürfe darzulegen.

Nach Durchführung der Bürgerversammlung berichtete die Verwaltung in der Sitzung des SUVA am 30.04.2015 über die Ergebnisse und empfahl, in Anlehnung an den Entwurf Nr. 1 und unter Einbeziehung der Ergebnisse der Diskussionsveranstaltung eine städtebauliche Grundkonzeption auszuarbeiten. Der SUVA fasste hierzu folgenden Beschluss:

*„Das Ergebnis der Diskussionsveranstaltung zum Studentenworkshop „Bürgerhausareal“ wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis des Entwurfs Nr. 1 und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Diskussionsveranstaltung die Vorentwurfsplanung auszuarbeiten.“*

Die Verwaltung hat in Anlehnung an die „Variante 1“ des Entwurfsworkshops und unter Einbeziehung der Ergebnisse der Diskussionsveranstaltung die Vorgaben zur Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs formuliert und auf dieser Grundlage ein Stadtplanungsbüro mit der Ausarbeitung beauftragt. Das beauftragte Büro Wolters Partner Architekten & Stadtplaner hat in Abstimmung mit der Verwaltung die städtebauliche Entwurfsplanung zum Bürgerhausareal erstellt.

Ein Vertreter des Büros hat den städtebaulichen Entwurf in der Sitzung des SUVA am 14.06.2016 bereits vorgestellt und erläutert (SV 61/116/2016). Der Ausschuss hatte in der Sitzung zunächst keinen Beschluss gefasst und um erneute Beratung in der Septembersitzung gebeten.

### **Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept setzt die formulierten Entwurfsvorgaben um, indem es

- die bestehenden Baustrukturen in ihrer Maßstäblichkeit aufnimmt, schlüssig ergänzt (Höhenentwicklung) und dabei den geforderten Abstand zur Bestandsbebauung „Am Marktweg“ einhält,
- die Option zur weiteren Grünraumvernetzung gewährleistet, indem der Grünzug „Düsselberg“ zwanglos in das Baugebiet hinein geführt wird und
- eine klare Gliederung des öffentlichen Raums (Wege, Straßen, Platz) beinhaltet.

### **Bauformen**

Das Entwurfskonzept sieht eine Wohnbebauung für gemischte Wohnformen (Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimbau) vor. Ergänzend eröffnet das Konzept ein Angebot für gemeinschaftliche Räumlichkeiten, (z. B. Mehrgenerationenhaus mit Nachbarschaftscafe, kleine Veranstaltungen oder Demenzbetreuung)

## **Erschließung**

Das Entwurfskonzept sieht eine Haupterschließungsachse vor, welche das Areal von der Düsselberger Straße aus nach Norden und fußläufig auch den zentralen Platzbereich als Teil des Grünzugs erschließt. Die Anbindung an die Dörpfeldstraße nimmt hingegen einen deutlich geringeren Flächenanteil ein.

Die Entwicklung des Areals eröffnet die Möglichkeit, unterstützt durch die günstigen topografischen Bedingungen, die überwiegende Anzahl der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, welche von den beiden Sammelstraßen aus erschlossen werden. Angesichts der hohen Erschließungsqualität des Areals für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird für die Wohneinheiten (WE) mit Tiefgaragenstellplätzen in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ ein Stellplatzschlüssel von 1:1 (StPI/WE) angesetzt.

Mit der Konzentration der Erschließung auf die beiden Sammelstraßen wird die Straße „Am Marktweg“ entlastet. Die Straße „Am Marktweg“ ist aufgrund des gering bemessenen Straßenquerschnitts und des hohen Parkdrucks durch die unmittelbaren Anlieger bereits heute vorbelastet. Die sehr geringe Menge von lediglich sechs zusätzlichen, neu erschlossenen Wohneinheiten kann im Vergleich mit den Zeiten, in denen das Schwimmbad, bzw. der Veranstaltungssaal noch in Betrieb waren, über das vorhandene Straßennetz (Am Marktweg und Gaudigweg) abgewickelt werden, ohne dass es hierbei jedoch zu einer unzumutbaren Belästigung oder gar Gefahr für die Anwohnerschaft kommt.

Öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Bindungen zum Nachweis oder zur Sicherung von Stellplatzflächen auf dem „Bürgerareal“ zugunsten der Wohnbebauung am Muschelkalkweg existieren nicht.

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes berücksichtigt die barrierefreie bzw. barrierearme Erschließung. Auf Ebene der architektonischen Durchplanung werden die Wohnungsbauträger zur Einhaltung der gesetzlichen, sich aus der Landesbauordnung ergebenden Anforderungen verpflichtet.

## **Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen an die öffentlichen Versorgungsnetze angeschlossen (Wasser, Erdgas, Telekommunikation).

Die Entwässerung des Baugebiets ist im weiteren Verfahren zu klären.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

## **Beschreibung der Baufelder**

Im städtebaulichen Entwurf stellt sich der südwestliche Teil als einheitlicher Baublock zur Realisierung von Geschosswohnungen (Miet- und Eigentumswohnungsbau) dar, welcher über eine gemeinsame Tiefgarage verfügt (s. Entwurfskonzept: Darstellung der Erschließung). Gestalterisch bindet er an überwiegend kompakten Geschosswohnungsbau des Baugebiets Düsselberg an. Eine Aufteilung dieses Bereichs in weitere Abschnitte ist aus Sicht der Verwaltung nicht praktikabel so dass empfohlen wird, diesen Teil insgesamt als „Baufeld I“ zu vermarkten.

Der nördliche Teil grenzt an die II-geschossigen Hausgruppen entlang des Marktweges bzw. der Dörpfeldstraße an und ist sowohl für Einfamilienhäuser (in Form von Hausgruppen), als auch für Geschosswohnungsbau (mit integriertem Quartiers-Treff) vorgesehen. Die Verwaltung schlägt vor, trotz der hier vorgesehenen

unterschiedlichen Bauformen und entgegen dem im Entwurfskonzept, als „Teilplan Baufelder“ beigefügten Planung des Büros Wolters Partner, diesen Teil insgesamt als „Baufeld II“ zu vermarkten, da hiermit in etwa gleich große Baufelder geschaffen werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist aber auch eine Vermarktung des Gesamtareals an einen leistungsfähigen Projektentwickler vorstellbar.

### **Geförderter Wohnungsbau**

Das Bürgerhausareal biete gute Voraussetzungen für die Errichtung von gefördertem Wohnraum. Im Rahmen der Vermarktung empfiehlt die Verwaltung daher die Realisierung eines Anteils von ca. 25% gefördertem Wohnraums (ca. 28 - 30 von 110 Wohneinheiten) im Baugebiet für berechnete Personen entsprechend der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW.

Der Anteil des gefördertem Wohnraums sollte zweckmäßigerweise auf den zur Düsselberger Straße ausgerichteten Teil des Baufelds I einschl. des südöstlichen Eckbereichs (ca. zwei Drittel) und die östliche Platzbegrenzung durch das Baufeld II (ca. ein Drittel) verteilt werden (s. Anlage 1).

### **Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung („Einheimischenmodell“)**

Gemäß § 11 (1), Satz 2, Nr. 2 Baugesetzbuch können zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele städtebauliche Verträge geschlossen werden. Dabei ist es grundsätzlich zulässig, in einem mit einem Investor (auch) die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung festzulegen.

Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 8.5.2013 – Aktenzeichen C-197/11 und C-203/11 widersprechen Einheimischenmodelle, die an Einkommensgrenzen orientiert sind und damit sozioökonomische Aspekte sicherstellen, nicht dem EU-Recht. Die Ortsansässigkeit als alleiniges Kriterium ist hingegen nicht ausreichend. Die Kriterien müssen diesem Ziel entsprechen. Finanzielle und familiäre Verhältnisse sind bei der Gewichtung der Kriterien maßgeblich.

Die Verwaltung empfiehlt, einen Kriterienkatalog für Bewerberfamilien zu erstellen, welcher die oben beschriebenen Anforderungen erfüllt. Dieser Kriterienkatalog ist als Bestandteil des mit dem betreffenden Bauträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrags aufzunehmen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass dieser Bewerberkreis bei der Wohnungsvergabe ausreichend berücksichtigt wird.

### **Planung und Bau des öffentlichen Raumes**

Um ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes (Grünraum, Platz- und Wegeflächen, Straße) zu gewährleisten schlägt die Verwaltung deshalb vor, die planerische Ausarbeitung und die Realisierung des öffentlichen Raumes, bzw. der Erschließungsflächen insgesamt, dem Baufeld I zuzuordnen mit der Maßgabe, den Bauträger des zweiten Baufeldes anteilig an den Kosten zu beteiligen.

Sollte ein Bauträger das Gesamtareal vermarkten, wäre die Erschließung von ihm zu planen und zu erstellen. Die gesamten Erschließungsflächen (Straßen, Wege, Grünflächen usw.) verbleiben aber öffentliche Flächen.

## **2./ VERMARKTUNG**

Die Verwaltung beabsichtigt, nach Auslegung der städtebaulichen Planung und Auswertung der zur Planung vorgetragenen Stellungnahmen die Unterlagen für einen Investorenauswahlverfahren auszuarbeiten und diese dem Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften, Stadtmarketing und Tourismus und dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vorzulegen.

Für eine nachhaltige Quartiersentwicklung werden folgende Ziele vorgegeben:

- Mischung der Wohnformen (Mietwohnungsbau - Förderanteil ca. 25 %- , Eigentumswohnungen, Eigenheimbau),
- Angebot von Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Nachbarschaftstreff, Begegnung der Generationen (z. B. Mehrgenerationenhaus mit Nachbarschaftscafe / Demenzbetreuung, der Betreiber ist vom Wohnbauträger zu einem späteren Zeitpunkt auszuwählen)
- Barrierefreiheit / -armut,
- Führung des Grünzugs Düsselberg in das Baugebiet,
- Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.

Bei der Ausarbeitung der Unterlagen sind diese Ziele zu Grunde zu legen. Ob das Areal im Ganzen, oder wie oben beschrieben in zwei Teilabschnitten vermarktet wird, ist im weiteren Verfahren zu klären und zu entscheiden.

Das Gelände der IKK bleibt vorerst von der Entwicklung ausgenommen, kann aber später - wie der städtebauliche Entwurf aufzeigt - in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert werden.

### **Prüfung des vorzeitigen Abbruchs des Bürgerhauses**

In ihrem Schreiben vom 12.7.2016 (s. Anlage) hatte die CDU-Ratsfraktion die Prüfung des vorzeitigen Abbruchs des Bürgerhauses angeregt. Die Verwaltung greift diesen Vorschlag gerne auf, da sich seit der Schließung des Bürgerhauses häufig Probleme mit Vermüllung und Verwahrlosung der Außenanlagen und des Grundstückes, sowie Vandalismus und gewaltsamem Eindringen in das Gebäude ergeben haben. Hier ist insbesondere die Gewährleistung der Verkehrssicherheit zunehmend problematisch.

Allerdings können die Abbruchkosten nicht schlicht über Kennzahlen ermittelt werden. Vielmehr ist zunächst ein qualifiziertes Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erstellen, das die individuellen Randbedingungen aus nicht mehr uneingeschränkt standsicherer Dachkonstruktion, Mehraufwand für Beseitigung und Entsorgung des Wasserbeckens, evtl. vorhandene Gebäudeschadstoffe etc. berücksichtigt. Erst auf dieser Grundlage können die Abbruchkosten verlässlich ermittelt werden. Die Verwaltung beabsichtigt, noch im Laufe dieses Jahres aus den Mitteln der Bauunterhaltung ein externes Fachingenieurbüro mit der Erstellung dieses Konzeptes zu beauftragen.

Das Abbruch- und Entsorgungskonzept ist fundierte Grundlage sowohl für die Durchführung eines vorzeitigen Abbruchs durch die Stadt als auch für die Preisermittlung bei Abbruch durch den späteren Grundstückserwerber so dass die Entscheidung über Abbruch durch die Stadt oder den Grundstückserwerber erst nach Vorliegen des Konzeptes im nächsten Frühjahr getroffen werden muss.

## **Abgrenzung der Plangebiete**

### 39. FNP-Änderung:

Das Plangebiet der 39. FNP-Änderung umfasst den gesamten Bereich des Bürgerhausareals einschließlich des IKK-Geländes. Die geplante Ausweisung einer Wohnbaufläche auf dem Areal steht hier nicht im Konflikt zu der bestehenden Nutzung der IKK, da der FNP noch keine unmittelbare rechtliche Wirkung entfaltet, sondern die längerfristig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung darstellt. Diese wird durch die Entscheidung zur Überplanung des Gesamtbereichs in Richtung eines qualitativollen, einheitlichen Stadtquartiers vorgegeben.

Eine Konfliktsituation auf der Ebene des FNP ist auch deshalb nicht gegeben, da nach § 4 (3) BauNVO Anlagen für Verwaltungen z. B. in allgemeinen Wohngebieten als Ausnahme zulässig sind.

### 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93:

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 umfasst die städtischen Flächen des Bürgerhausareals; das IKK-Gelände ist vom Geltungsbereich ausgeschlossen. Die abschnittsweise Überplanung des Gesamtareals ist dem Umstand geschuldet, dass die Ausarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung jeweils nach entsprechender Vergabe an einen Bieter (s. u.) erfolgt. Das Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbildes wird dabei nicht gefährdet, da der zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf bei der Vergabe maßgebliche Bedingung sein wird.

## **3./ WEITERE VORGEHENSWEISE**

Nach positiver Beschlussfassung ist vorgesehen, die Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung Anfang des IV. Quartals 2016 über die Planungsziele zu informieren und die Planung für die Dauer von 14 Tagen öffentlich ausgelegt. Nach Auslegung der Planung und Auswertung der zur Planung vorgetragenen Stellungnahmen werden die Unterlagen für einen Investorenauswahlverfahren ausgearbeitet und diese dem Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften, Stadtmarketing und Tourismus sowie dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vorgelegt.

Auf Basis dieser Unterlagen ist anschließend ein Investorenvergabeverfahren zur Vermarktung des Bürgerhausareals durchzuführen, wobei die dann abgestimmte städtebauliche Planung als zwingende Maßgabe bei der Angebotserstellung zu berücksichtigen ist.

Nach Ratsbeschluss über die Vergabe an den oder die obsiegenden Bieter können diese auf Grundlage der abgestimmten städtebaulichen Entwurfsplanung die Bauleitplanverfahren unmittelbar weiterführen und die notwendigen Planungsschritte zur Vorbereitung der Offenlagebeschlüsse einleiten.

*Verfasser: Herr Uwe Bolz, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht*

**Finanz. Auswirkung:**

keine

**Anlagen:**

Anlage 1: Ergebnisse der Informationsveranstaltung vom 17.02.2015

Anlage 2: Präsentation "Bürgerhausareal Haan-Gruiten" des Büro Wolters Partner, Coesfeld, Juni 2016

Anlage 3: Flächen zur Realisierung geförderten Wohnraums

Anlage 4: Schreiben der CDU-Ratsfraktion vom 12.07.2016

Anlage 5: Ausschnitt aus der Stadtgrundkarte: Lageplan 39. Änderung des FNP

Anlage 6: Ausschnitt aus der Stadtgrundkarte: Lageplan 4. Änderung des BP Nr. 93

Anlage 7: Entwurf der 39. Änderung des FNP mit Begründung i.d.F. vom 29.09.2016

Anlage 8: Entwurf der Begründung zur 4. Änderung des BP Nr. 93 i.d.F. vom 29.09.2016