

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	03.12.2013

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 "Bürgerhausareal"
hier: Überplanung des Areals "Bürgerhausareal";
Beschluss über das weitere Verfahren

Beschlussvorschlag:

„Die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts als Grundlage zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerhausareal“ erfolgt in Form eines Entwurfsworkshops mit Studenten der RWTH Aachen. Das Ergebnis des Workshops ist Grundlage für die Erarbeitung der Bauleitplanung und zur Entwicklung des Geländes.“

Sachverhalt:

1./ Ausgangssituation

Wie schon vor geraumer Zeit das Hallenbad im Bürgerhaus wurde im Februar 2012 auch das Bürgerhaus selbst wegen schwerer baulicher Mängel geschlossen. Das städtische Gelände soll nunmehr insgesamt einer Vermarktung zugeführt werden. In die Überlegungen zur Umnutzung des Gesamtbereichs soll im Hinblick auf eine längerfristige Zielplanung auch das Gelände der Innungskrankenkasse (IKK) mit einbezogen werden.

Die CDU- und die SPD-Fraktion haben hierzu entsprechende Anträge formuliert (s. SV PIUA 61/136/2013 und SV PIUA 61/135/2013).

Nach Beratung der Anträge im Planungs- und Verkehrsausschuss am 01.10.2013 wurde einvernehmlich folgender, gemeinsamer Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird zur kommenden Sitzung des PIUA einen Zeit- und Maßnahmenplan vorlegen, der unter Definition von Planungszielen eine mögliche Herangehensweise an die Vermarktung des alten Bürgerhausareals aufzeigt.“

2./ Städtebauliche Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan:

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) wird der Ortsteil Gruitens als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Für das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 werden eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Verwaltung, sportlichen und sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen sowie eine Verkehrsfläche „Parkplatz“ dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 93 „Dörpfeldstraße“:

Der Bebauungsplan Nr. 93 aus dem Jahr 1980 umfasst das Areal zwischen der Düsseldorfstraße im Süden, der Dörpfeldstraße im Osten, der Straße „Am Marktweg“ im Norden und dem Gelände des Bürgerhauses mit den angrenzenden öffentlichen Parkplätzen im Westen. Neben der Straßenrand- Wohnbebauung am Marktweg werden auch die übrigen Bauflächen im Plangebiet als **Allgemeine Wohngebiete** (WA) festgesetzt; die an das Bürgerhaus grenzenden Parkplätze werden als **Verkehrsflächen** festgesetzt. In Überlagerung mit der Festsetzung als WA-Gebiete werden für die Baugebiete südlich der Wohnbebauung am Marktweg **Gemeinbedarfsflächen** verschiedener Zweckbestimmungen festgesetzt.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 wurde das Gelände zwischen der Innungskrankenkasse und der Wohnbebauung am Marktweg als **nicht störendes Gewerbegebiet** überplant. Vorgesehen war hier die Errichtung eines repräsentativen Verwaltungsgebäudes. Eine Umsetzung der Bauleitplanung blieb jedoch aus.

Entlang der Dörpfeldstraße und der Düsseldorfstraße bis zum Parkplatz Bürgerhaus sind eine **Grünfläche** mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. eine Pflanzfläche festgesetzt. Eine Übersicht des geltenden Planungsrechts ist in Anlage 2 dargestellt.

Bestandssituation:

Das Plangebiet ist durch den Komplex des Bürgerhauses nebst dem dazu gehörigen Parkplatz geprägt; im südöstlichen Plangebiet befindet sich das Verwaltungsgebäude der IKK, welches Bestandsschutz genießt. Der nordöstliche Planbereich ist derzeit baulich ungenutzt (Geltungsbereich der 3. Änderung, s. o.). Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Riegel mit Wohnbebauung in Form von 2-geschossigen Hausgruppen entlang der Straße „Am Marktweg“. Das Plangebiet fällt mit zunehmendem Gefälle von der Düsseldorfstraße zur Straße „Am Marktweg“ ab. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied bis zu 11 m.

Im Osten trennt die zentrale Erschließungsachse Gruitens (Thunbusch-/ Dörpfeld-/ Parkstraße) das Plangebiet von der Wohnbebauung um den Voisheider Weg. Der Straße vorgelagert ist eine mit hochstämmigen Einzelbäumen bepflanzte Grünfläche. Nach Süden grenzt jenseits der Düsseldorfstraße das Gewerbe- / Industriegebiet Düsseldorfstraße / Fuhr an. Im Westen schließt sich das Baugebiet „Düsseldorf I“ mit 3-geschossigen Mehrfamilien-Wohngebäuden an. Diagonal gegenüber des Bürgerhausareals befindet sich ein Lebensmittel-Discountmarkt; im Anschluss daran stellt der Thunbuschpark eine Verbindung zum Nahversorgungszentrum und zum Bahnhof her.

Bis auf die Wohnbaugrundstücke südlich der Straße „Am Marktweg“ und das Gelände der IKK sind sämtliche Flurstücke des Geltungsbereichs in städtischem Besitz.

3./ Chancen / Planungsziele

Das Bürgerhausareal liegt in zentrumsnaher Lage in ca. 300 m – 400 m Entfernung zum Nahversorgungszentrum Gruiten (im Wesentlichen die Bebauung entlang der Bahnstraße). Es liegt verkehrsgünstig an einer Haupterschließungsstraße und in nur ca. 400 m Entfernung zum Bahnhof als Verknüpfungspunkt des ÖPNV. Die Lage des Plangebiets zwischen dem Thunbuschpark und dem Grünzug Düsselberg eröffnet gleichzeitig auch die Möglichkeit zur Weiterentwicklung einer attraktiven, fussläufigen Verbindung vom Ortszentrum und dem Bahnhof bis in das historische Dorf.

Nutzungsstrukturell soll im Plangebiet in erster Linie eine Wohnnutzung (z. B. "generationsübergreifendes, barrierefreies" Wohnen) etabliert werden. Untergeordnet sind zur Düsselberger Straße / Dörpfeldstraße auch Büronutzungen, Arztpraxen o. ä. denkbar. In der städtebaulichen Überlegung soll das Grundstück der IKK mit überplant und in eine Gesamtkonzeption integriert werden.

Entlang der Verkehrsachsen ist schon aus Gründen des Immissionsschutzes eine stärker verdichtete Bebauung sinnvoll, während die dahinter gelegenen Flächen eher für eine aufgelockerte, höherwertige Wohnbebauung geeignet sind.

Weitere Planungsaufgaben bestehen darin,

- gestalterisch überzeugend an das Wohngebiet „Düsselberg I“ anzuschließen,
- eine verträgliche Höhenentwicklung zur nördlich und topographisch tiefer gelegenen Wohnbebauung „Am Marktweg“ zu gewährleisten (Die Verschattungsthematik wurde bereits im Rahmen des Planverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 ausführlich diskutiert.),
- zu untersuchen, ob und wie eine Fortentwicklung des Grünzugs Düsselberg in die Planung integriert werden kann.

Im Gewerbegebiet Fuhr liegt ein Störfallbetrieb nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Nach der neueren Rechtsprechung sind Störfallbetriebe bei raumbedeutsamen Planungen in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Das Plangebiet des Bürgerhausareals liegt innerhalb des von der Bezirksregierung Düsseldorf für den Störfallbetrieb festgelegten Achtungsabstands von 500 m. In der zukünftigen Bauleitplanung sind deshalb auch Aussagen zur Berücksichtigung der Störfallproblematik zu treffen.

4./ Vorgesehenes Verfahren

Im Rahmen der Beratung im Planungs- und Verkehrsausschuss am 01.10.2013 hat die Verwaltung vorgeschlagen, die Möglichkeiten zur Durchführung eines Entwurfsworkshops mit Studenten (Masterstudium oder Abschlussarbeit Bachelorstudium) zum Planungsthema zu prüfen. Die Verwaltung hat beim Lehrstuhl für Städtebau und Landesplanung der RWTH Aachen eine entsprechende Anfrage gestellt. Der Lehrstuhl hat hierzu grundsätzliches Interesse bekundet und ist bereit, einen Entwurfsworkshop hierzu durchzuführen. Als Entwurfszeitraum ist das Sommersemester 2014 vorgesehen. Ein Überblick des vorgesehenen Verfahrensablaufs ist in Anlage 3 dargestellt.

5./ Weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung empfiehlt, die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts zur Entwicklung des Bürgerhausareals als Entwurfsworkshop mit Studenten der RWTH Aachen - Lehrstuhl für Städtebau und Landesplanung – durchzuführen. Nach Abschluss des Entwurfsworkshops werden die Ergebnisse im Planungs- und Umweltausschuss vorgestellt und beraten.

Im Anschluss ist darüber zu entscheiden, ob

- die Bauleitplanung auf der Basis der Ergebnisse des Workshops durch die Stadt erarbeitet und die Flächen unter Direktvermarktung entwickelt werden,
- oder ob die städtische Fläche insgesamt als Ergebnis eines Investorenauswahlverfahrens von einem Investor erworben wird und die Erarbeitung der Bauleitplanung sowie die Entwicklung des Baugebiets im Rahmen städtebaulicher Verträge durch den Investor erfolgt.

Hierzu wird die Verwaltung eine entsprechende Beschlussempfehlung erarbeiten.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Lage des Plangebiets
- Anlage 2: Ausschnitt aus dem gültigen Bauplanungsrecht
- Anlage 3: Verfahrensvorschlag mit zeitlicher Gliederung