

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	30.04.2015

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 "Bürgerhausareal"

hier: Bericht über das Ergebnis der Diskussionsveranstaltung zum Studentenworkshop "Bürgerhausareal" vom 17.02.2015, Beschluss über das weitere Verfahren

Beschlussvorschlag:

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

Sachverhalt:

1./ Ergebnis des Workshops

Über das Ergebnis des Workshops hat die Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr am 30.10.2014 berichtet (s. SV SUVA 61/016/2014). Aus Sicht der Verwaltung enthält insbesondere die Arbeit Nr. 1 viele entwicklungswürdige und -fähige Ansätze. Die Verwaltung empfahl deshalb, auf der Basis dieser Arbeit die städtebauliche Grundkonzeption weiter auszuarbeiten.

2./ Diskussionsveranstaltung

Nach Beratung im Ausschuss wurde die Verwaltung beauftragt, vor Durchführung der nächsten Planungsschritte eine Bürgerversammlung durchzuführen, in denen sie die einzelnen Konzepte der interessierten Bürgerschaft im Detail erläutert. Die Bürger-versammlung fand mit ca. 65 Interessierten statt am 17.02.2015 im Gemeindehaus der Evangelisch-Reformierten Gemeinde Gruiten. Die Verwaltung hat

in der Veranstaltung die Studentenentwürfe im Einzelnen vorgestellt sowie die Stärken und Schwächen der jeweiligen Entwürfe dargelegt. Die Ergebnisse der anschließenden Diskussion sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Stellungnahmen und Anregungen aus der Diskussionsveranstaltung vom 17.02.2015		
Themen	Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger	Konsequenzen für die weitere Vorentwurfsplanung
Erschließung/ Verkehr	<p>Die innere Erschließung des Baugebiets ist von zentraler Bedeutung, da sich hieraus die öffentlichen Räume entwickeln. Die Erschließung ist zuerst zu lösen. Die Lärmentwicklung ist ebenfalls zu beachten.</p> <p>Die verkehrliche Anbindung soll nicht über den Marktweg erfolgen, dieser ist bereits aus dem Baugebiet „Düsselberg I“ und den Schülerbringverkehr der Waldorfschule überlastet. Eine Anbindung über die Dörpfeldstraße und über die Düsselberger Straße wird favorisiert.</p> <p>Hinweis auf den Fußweg entlang des Baugebiets Düsselberg I; dieser sei bisher nicht ausreichend berücksichtigt worden.</p> <p>Anlage von öffentlichen Stellplätzen in ausreichender Anzahl.</p>	<p>Die geäußerten Anforderungen bestätigen die Variante 1 als Grundlage für die weitere Planung. Diese bietet hinsichtlich der inneren Erschließung und der Qualität der öffentlichen Räume die größten Potentiale. Bei der Erarbeitung des Vorentwurfs sind ggfs. i. R. einer schalltechnischen Untersuchung die Lärmemissionen aus öffentlichen und verkehrlichen Nutzungen zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>Das Baugebiet soll in erster Linie über die Düsselberger Straße bzw. die Dörpfeldstraße erschlossen werden. Hinsichtlich der Verkehrsbelastung auf den umgebenden Straßen ist der Nutzungsbestand des alten Bürgerhauses (ca. 130 Stpl.) Rahmen gebend.</p> <p>Die Nutzung des Fußweges als mögliche Anbindung des Baugebiets ist bei der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze ist abhängig von der Integration einer multifunktionalen Räumlichkeit sowie von der Art der innerhalb des Baugebiets vorgesehenen Wohnungen und kann erst im Rahmen der weiteren Entwurfserarbeitung ermittelt werden. Ein Orientierungsrahmen für Baugebiete mit Einfamilienhäusern wird durch den aktuellen Besucherstellplatzschlüssel von 0,3-0,4 / Wohneinheit vorgegeben.</p>

<p>Berücksichtigung des IKK- Geländes</p>	<p>Der Bestand des Grundstücks der IKK wurde in allen Varianten nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Das Baugebiet muss in Modulen entwickelbar sein, ohne, dass dadurch das Gesamtkonzept beeinträchtigt wird.</p>	<p>Aufgabe der Studenten war, ein modular entwickelbares Gesamtkonzept zu erarbeiten.</p> <p>Im weiteren Planungsverlauf wird das IKK-Gelände bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs durch die Vorgabe einer modularen Entwickelbarkeit des Baugebiets berücksichtigt.</p>
<p>Multifunktionsraum als Bürgerhausersatz</p>	<p>Eine multifunktionale, zentrale Räumlichkeit wird gefordert. Größe, Nutzungen und Betreiber sind von der Verwaltung im Rahmen der weiteren Entwurfserarbeitung zu beantworten. Die Räumlichkeit ist auf Grund der zu erwartenden Lärmemissionen an den Außenrand des Areals zu verlagern.</p>	<p>Eine multifunktionale Räumlichkeit kann unter Beachtung der schalltechnischen Erfordernisse in das Baugebiet integriert werden.</p> <p>Größe, Lage, Nutzungen und privater Betreiber können jedoch erst im Rahmen der weiteren Entwicklung des Baugebiets geklärt werden.</p>
<p>Wohnformen/ Wohnnutzungen</p>	<p>Wunsch nach barrierefreiem Wohnen, möglichst mit direkter Zugänglichkeit von den Parkplätzen. Einzig möglicher Standort für seniorengerechte Wohnungen in Gruiten.</p> <p>Die barrierefreien, seniorengerechten Wohnungen in das Baugebiet legen, und nicht nach außen, entlang der verkehrslärmintensiven Straßen.</p> <p>Anregung, eine klimaneutrale Bebauung zu ermöglichen.</p>	<p>Die Errichtung von barrierefreien Wohnungen stellt sowohl bei der anstehenden Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption, als auch bei Vermarktung i. R. eines städtebaulichen Vertrags eine wesentliche Vorgabe dar.</p> <p>Die Anordnung der verschiedenen Wohnformen im Baugebiet erfolgt unter Beachtung der jeweiligen Anforderungen und Bedürfnisse. Neben schalltechnischen Aspekten sind hierbei zum Bspl. auch die Sonnenausrichtung der Fassaden, eine leichte Erreichbarkeit von Geschäften und des ÖPNV sowie die Einbindung in das nachbarliche Umfeld (keine Abschottung!) zu berücksichtigen.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans sind die vom Rat formulierten, planungsrelevanten Kriterien des „10-Punkte-Klimaschutzprogramms“ zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist lt. Gesetz zur Förderung</p>

		erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG 2011) von den Eigentümern von Neubauten eine anteilige Nutzung erneuerbarer Energien nachzuweisen. Die Einhaltung von Wärmedämmstandards gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist ebenfalls i. R. der Baugenehmigungen nachzuweisen.
Sonstige Themen	<p>Auf Grund der guten ÖPNV-Anbindung des Areals Anregung zur Ansiedlung von Arztpraxen.</p> <p>Forderung eines harmonischen Anschlusses der Neubebauung an die umgebenden Baugebiete.</p> <p>Der Grünzug soll in das Baugebiet entwickelt werden.</p> <p>Die Anlage von Mietergärten (z. B. wie in Variante 1) soll ermöglicht werden.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Arztpraxen im südwestlichen, den HAUPTerschließungsstraßen zugeordneten Teil des Baugebiets muss durch Festsetzung entsprechender Baugebiete im Bebauungsplan gewährleistet werden.</p> <p>Der harmonische Anschluss der Neubebauung an die umgebenden Baugebiete und die Entwicklung des Grünzugs in das Baugebiet sind wesentliche Entwurfskriterien bei der Erarbeitung des Städtebaulichen Konzepts. Hierunter fällt auch die Möglichkeit zur Anlage von Mietergärten.</p>

3./ Empfehlung der Verwaltung und weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung empfiehlt, in Anlehnung an den Entwurf Nr. 1 und unter Einbeziehung der Ergebnisse der Diskussionsveranstaltung eine städtebauliche Grundkonzeption als Vorentwurfsplanung auszuarbeiten.

Dabei sind schwerpunktmäßig folgende Punkte zu beachten:

- Ein anwohnerverträgliches und ausgewogenes Erschließungskonzept ist in Varianten zu entwickeln und zu bewerten. Die Lage der Tiefgaragen ist zu optimieren, kleinere Tiefgarageneinheiten sind vorzusehen.
- Der öffentliche Raum (Freiflächen, Grünraum) ist hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung weiter zu differenzieren, der Grünzug ist besser anzubinden.
- Da das Eckgrundstück Düsselberger Straße/ Dörpfeldstraße (Bürogebäude) für eine kurzfristige Nutzung nicht zur Verfügung steht, ist das Konzept so zu optimieren, dass hiervon unabhängig das übrige Areal modular entwickelt werden kann.
- Die Lage/ Funktion der multifunktionalen Räumlichkeiten mit quartiersbezogenen Serviceangeboten ist ebenfalls anzupassen.

- Die Bauformen sind weiter auszudifferenzieren und zu gliedern, so dass unterschiedliche Wohnformen ermöglicht werden können.

Die Verwaltung wird die erarbeitete Konzeption in einer der nächsten Sitzungen des SUVA vorstellen und eine Empfehlung zur Einleitung bauleitplanerischer Schritte geben. Auf der Basis der städtebaulichen Vorentwurfsplanung ist im weiteren Verlauf darüber zu entscheiden, auf welche Weise das Bürgerhausareal bauleitplanerisch, bzw. hochbaulich entwickelt werden soll.

Verfasser: Uwe Bolz, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

Anlagen:

Entwurfskonzepte 1 - 6