

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0591/2012
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	04.12.2012	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2191 - Dechant-Müller-Straße West - Beschluss zur Aufstellung

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

Nr. 2191 – Dechant-Müller-Straße West –

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

Sachdarstellung / Begründung:

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2433 – Tannenbergstraße – gab es Überlegungen zu einer Nachfolgenutzung für den damaligen Sanitär-Großhandel Steinbüchel zwischen Kalk-, Tannenberg- und Dechant-Müller-Straße. Wegen der Nähe zu dem Industriebetrieb G+H Isover und damit verbundenen immissionsrechtlichen Problemen wurde eine Wohnbebauung im direkten Anschluss an die Kalkstraße damals verworfen.

Nach einem Eigentümerwechsel soll das Gelände nunmehr mit neuen Nutzungen belegt werden. Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage vor, in der Art und Maß der baulichen Nutzung auf der Grundlage von § 34 BauGB angesprochen werden.

Südlich der Kalkstraße, die sich hier künftig als Rampe zur Bahnunterführung Tannenbergstraße darstellen wird, schließt sich zunächst ein im Bebauungsplan Nr. 2433 – Tannenbergstraße – festgesetzter Grünstreifen an, der zwischenzeitlich in das Eigentum der Stadt übergegangen ist. In dem mit der Bauvoranfrage vorgelegten städtebaulichen Entwurf folgt auf diesen Grünstreifen ein Gebäuderiegel, der ein Gesundheitszentrum sowie ein dazugehöriges Parkhaus enthält. Dieser Gebäuderiegel wiederum schirmt eine Wohnbebauung gegenüber den Immissionen von G+H, der Bahn und der Kalkstraße ab. Die Wohngebäude sind als Blockrandbebauung in geschlossener, viergeschossiger Bauweise um einen Platz herum angeordnet. Die Bebauung wird eingefasst von der Tannenbergstraße, der südlich angrenzenden städtischen Grünfläche und der Dechant-Müller-Straße.

Unter dem Platz, der nur für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge befahrbar sein soll, ist eine Tiefgarage für die Wohnnutzung geplant. Die Erschließung für Pkw soll sowohl für die Tiefgarage unter dem Platz als auch für die Parkgeschosse des Gesundheitszentrums über die Dechant-Müller-Straße erfolgen. Hierzu ist in der Planung die Verbreiterung der Dechant-Müller-Straße um eine Linksabbiegespur mit Aufstellbereich berücksichtigt und die Führung des Gehweges und eines Radweges mit Gegenverkehr vorgesehen.

Die beantragten Nutzungen sind nach erster Prüfung auf der Grundlage des § 34 BauGB grundsätzlich zulässig und städtebaulich sinnvoll angeordnet. Mit der Wohnbebauung und dem Gesundheitszentrum als nicht-störendem Gewerbe würde eine städtebauliche Brücke geschlagen zwischen der Wohnnutzung an Friedrich- und Tannenbergstraße im Westen und der innerstädtisch gemischten Nutzung östlich der Dechant-Müller-Straße.

Ungeklärt ist von Seiten der Stadt allerdings noch die Verkehrsführung und damit zusammenhängend der zukünftige Flächenbedarf für Straßenverbreiterungen (zusätzliche Fahrspuren / Fuß- und Radwege). Die Verwaltung möchte mit dem Antragsteller in einen konstruktiven Dialog über die Planung eintreten und schlägt dem Planungsausschuss vor, für diesen Bereich einen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Anschließend sollte die Verkehrsplanung konkretisiert werden. Ein weiterer kritischer Punkt in der Bauvoranfrage ist die beantragte Geschossigkeit der Wohnbebauung mit vier Geschossen plus ausgebautem Dach bzw. Staffelgeschoss. Hier ist noch eine Überprüfung erforderlich.

Anlage

- Übersichtsplan