

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0138/2022
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	29.03.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Weiteres Vorgehen Gelände Wachendorff / Kradepohl

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss folgt dem ASM und beschließt, die Bauleitplanung für das Gebiet Wachendorff / Kradepohl vorrangig zu bearbeiten.
2. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, einen Aufstellungsbeschluss (möglichst) für die kommende Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses vorzubereiten.
3. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, bei der weiteren Entwicklung des Vorhabens die städtebaulichen und funktionalen Wirkbeziehungen zur Gesamtsituation Gronau aufzuzeigen.

Kurzzusammenfassung:

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
	Die Projektträgerin schlägt eine Reihe von Maßnahmen vor (Gründächer, Energie- und Mobilitätskonzept) die über B-Plan und städtebaulichen Vertrag festgesetzt werden können. Es handelt sich um eine größtenteils bereits bebaute Fläche, sodass das Vorhaben dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgt.	Der Bausektor ist grundsätzlich einer der größten Verursacher von CO2-Ausstoß.

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:	x				
investiv:	x				
planmäßig:					
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig			
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Sachdarstellung/Begründung:

Zu 1.

In der Sitzung des ASM am 08.02.2022 hat der Ausschuss Änderungen an der Prioritätenliste „Verbindliche Bauleitplanung 2022“ vorgenommen [Drucksachennummer 0815/2021]. Diese Änderungen erfolgten mit dem Grundtenor, das Gebiet Wachendorff / Kradepohl mit Priorität zu bearbeiten. Für den Teilbereich Wachendorff gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehem. Wachendorff-Gelände –. Für das Gebiet Kradepohl gibt es ein noch nicht abgeschlossenes Verfahren unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 2441 – Mischgebiet Kradepohl –. Nach mehreren Eigentümerwechseln befinden sich beide Gebiete erstmalig in einer Hand. Die aktuelle Eigentümerin verfolgt ein modernes Entwicklungskonzept, welches beide Pläne zusammenführt und somit das derzeit planungsrechtlich geteilte Gelände in einem Plan vereinen soll. Gemäß ASM-Intention soll die Verwaltung dieses Vorhaben prioritär und möglichst umgehend betreuen. Dieser Beschluss stellt dies nun klar. Durch den Neuzuschnitt der Ausschüsse und damit die Bildung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses (SPLA) erübrigt sich eine solche Klarstellung zukünftig.

Zu 2.

Derzeitige Projektträgerin ist die „CG Wohnen an der Strunde GmbH & Co. KG“, eine Tochtergesellschaft der „Gröner Group GmbH“. Die Projektträgerin steht seit mehr als einem Jahr im Austausch mit der Verwaltung mit dem Ziel ein modernes Urbanes Gebiet dort zu entwickeln. Zunächst versuchte sie dies auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Laufe der Projektentwicklung hat sich dies als nicht zielführend herausgestellt, sodass nunmehr eine planungsrechtliche Überarbeitung des gesamten Geländes Wachendorff / Kradepohl angestrebt wird. Mit Schreiben vom 09.02.2022 wurde ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Bauvorhaben „Wohnen an der Strunde“ im Stadtteil Gronau gestellt. Ein städtebaulicher Entwurf befindet sich in der Ausarbeitung. Das städtebauliche Konzept befindet sich noch in der Prüfung durch die Stadt. Nach weiteren Abstimmungen mit der Projektträgerin wird angestrebt, dem Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss einen Entwurfsstand vorzulegen, der eine solide Basis für einen Aufstellungsbeschluss bildet.

Zu 3.

Der derzeitige Entwurf lehnt sich stark an das bisherige Bauplanungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2449 – Ehem. Wachendorff-Gelände – sowie des noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplanentwurfes Nr. 2441 – Mischgebiet Kradepohl – an. Er setzt jedoch neue Akzente. Die in Bezug auf die Einbindung in die Ortslage Gronau wesentlichen Änderungen sind:

- Änderung von bisher als Mischgebiet (MI) festgesetzten Flächen hin zu einem Urbanen Gebiet (MU). Dies ermöglicht einen höheren Anteil an Wohnnutzungen zu Lasten von Gewerbeflächen.
- Geändertes Mobilitäts- und Erschließungskonzept.
- Höhere Dichte, somit mehr Bruttogeschossfläche und mehr Wohnfläche insgesamt.
- Möglicherweise Ansiedlung einer Grundschule im Gebiet.

Dadurch kann ein Gebiet entstehen, das eine größere Urbanität als der bisherige Ansatz erzeugt. Insofern ist darzulegen, inwiefern es hier zu einer Verschiebung des

städtebaulichen Schwerpunkts im Stadtteil Gronau kommt. Damit einher geht die Frage, wie dies in Bezug auf den Ortsteil Gronau zu bewerten ist. Dabei ist insbesondere auch der von der Vorhabenträgerin in die Diskussion eingebrachte Schulstandort gründlich zu prüfen und in Bezug auf den Stadtteil Gronau zu bewerten. Insofern ist die Verwaltung gefordert, darzustellen und sicherzustellen, dass sich die Planung für das Gelände Wachendorff / Kradepohl städtebaulich und funktional in die Ortslage Gronau positiv einbindet.

Dass es für den gesamten Stadtteil Gronau eine integrierte Rahmenkonzeption unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit geben muss, ist Konsens seit der Sitzung des SPLA am 26.06.2020 (s. Beschlussvorlage mit Drucksach-Nr. 0072/2020 zu Antrag „Durchführung einer Untersuchung und Vorlage einer Rahmenplanung Gronau“). Die Verwaltung wurde einstimmig beauftragt, „spätestens im Jahr 2022 ein Konzept und einen Fahrplan für eine Untersuchung des Stadtteils Gronau im Rahmen einer Integrierten Rahmenplanung zur Diskussion und Beschlussfassung vorzulegen.“

Für die Vorhabenträgerin ist es wichtig, frühzeitig ein ausreichendes Maß an Planungs- und Investitionssicherheit zu erhalten. Gleichzeitig ist die Stadt gefordert bereits beim B-Plan-Aufstellungsbeschluss sicherzustellen und darzustellen, dass sich das Vorhaben in die Ortslage Gronau sinnvoll einfügt.

In Kooperation mit der Projektträgerin soll deshalb spätestens zum Aufstellungsbeschluss aufgezeigt werden, wie sich das städtebauliche Konzept für das Gelände Wachendorff / Kradepohl zu Gronau verhält. Dies ersetzt nicht die integrierte Rahmenkonzeption für den Stadtteil Gronau, sondern zieht diese Teilbetrachtung vor. Im Weiteren wird aufzuzeigen sein, wie sich die spezifische Überplanung des Geländes Wachendorff / Kradepohl in die Planungsschritte zum Integrierten Rahmenkonzept Gronau einfügen. Dies geschieht mit dem Ziel, das Vorhaben in Vorgriff bzw. parallel zum Integrierten Rahmenkonzept Gronau zu entwickeln und gleichzeitig sicherzustellen, dass vom Vorhaben positive Impulse für Gronau ausgehen.