

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2013/037
	Status:	öffentlich
TOP:	Datum:	04.02.13
weitere geplante Bauvorhaben der Fa. Cluse Bau GmbH im Planbereich des Bebauungsplanes BO 48 (Wohnen am Park)		
Federf. Fachbereich:	Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen	
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Martin Dahlhaus	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	13.03.2013	Umwelt- und Planungsausschuss

Erläuterung:

Die Fa. Cluse Bau GmbH aus Dorsten-Rhade hat in der Vergangenheit bereits einige Gebäude im Planbereich BO 48 (Wohnen am Park) errichtet.

Nun legt die Fa. Cluse eine Anfrage zur Errichtung von zwei weiteren Mehrfamilienhäusern innerhalb des Straßenringes „Propst-Pricking-Straße“ vor.

Konkret sollen zwei ca. 960 und ca. 880 qm große Grundstücke im südöstlichen Eckbereich des sogenannten „inneren Bereiches“ bebaut werden.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ist diskutiert worden, für diesen Bereich Planungsrecht für Miet- und Eigentumswohnungen sowie für Mehrfamilienwohnhäuser und in diesem Zusammenhang unter anderem auch für generationenübergreifende Bauformen vorzusehen.

Dieser Vorgabe ist Rechnung getragen worden in der Weise, dass hier vergleichsweise größere Grundstücke geplant worden sind, für die jeweils ein breites Spektrum an Bauformen ausgewiesen worden ist.

Im Rahmen der Sitzung am 21. März 2012 hat die Verwaltung ausführlich über die Entwicklung des Baugebietes von dem ehemals gewerblich genutzten „Bierbaumgelände“ zu einem attraktiven zentrumsnah am Stadtpark gelegenen Wohnstandort berichtet.

Gleichzeitig wurde die städtebauliche Zielsetzung, die dem Bebauungsplan 2008 zugrunde gelegt worden war, erläutert.

Die Vermarktung der Flächen entwickelt sich inzwischen erfolgreich und mit der Errichtung der Gebäude für Eigentums- und Mietwohnungen realisieren wir weitgehend die seinerzeit diskutierten Planungsziele.

Lediglich die Umsetzung des Planungsziels „Mehrgenerationenwohnen“ lässt nach wie vor deutlich zu wünschen übrig, weil es nach wie vor an Investoren fehlt, die bereit wären, dieses Konzept des „Mehrgenerationenwohnens“ vollständig umzusetzen.

Es muss an dieser Stelle aber auch erwähnt werden, dass mit der angestrebten Zustimmung zu den aktuell vorliegenden Bauvorhaben das Planungsziel des „Mehrgenerationenwohnens“ nicht aufgegeben wird, weil für diese Zwecke im Plangebiet noch weitere Grundstücke zur Verfügung stehen.

Auch sollte in diesem Zusammenhang erwähnt werden, dass im künftigen Baugebiet BO 10 Wasserstiege erneut Flächen für solche Bauformen angeboten werden.

Den beigefügten Planunterlagen, **Anlage 01**, ist zu entnehmen, dass zwei Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen. In diesen Stadtvillen sind jeweils sieben Wohneinheiten in zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Die Wohnungsgrößen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss liegen ca. zwischen 50 und 75 qm, die Größe der Staffelgeschosswohnungen bei ca. 120 qm.

Diese Grundrisse könnten nach Aussage der Fa. Cluse noch der Nachfrage entsprechend angepasst werden, sodass beispielsweise auch denkbar wäre, dass eine größere Wohnung an eine Familie weitergegeben und die angrenzende kleinere Wohnung den Eltern dieser Familie zur Verfügung gestellt wird.

Hervorzuheben ist insbesondere, dass die Gebäude mit einer gemeinsamen Tiefgarage unterkellert werden sollen. Die Zufahrt ist von Süden vorgesehen. Die nördlich gelegenen Eingänge der Gebäude können über einen Fußweg, der innerhalb des nördlich geplanten Grünstreifens vorgesehen ist, erreicht werden. Die innere Erschließung der Gebäude erfolgt außer einem Treppenhaus zusätzlich durch einen Aufzug. Damit ist hier grundsätzlich eine Barrierefreiheit gegeben.

Grundsätzlich sind die Gebäude bebauungsplankonform (u. a. Allgemeines Wohngebiet, zwingend zweigeschossig mit einem Sattel-, Walm- oder Pultdach).

Allerdings soll die Zahl der gemäß Bebauungsplan maximal zulässigen Wohneinheiten um zwei (sieben anstatt fünf Wohneinheiten) überschritten werden.

Absicht einer Begrenzung der Wohneinheiten im Bebauungsplan ist es, eine nicht zu hohe Dichte im Plangebiet zuzulassen mit dem Hintergrund, dass pro Wohneinheit nur der Nachweis von maximal einem Stellplatz gefordert werden kann.

Da bei dem Bauvorhaben Tiefgaragen geplant sind, die laut Aussage der Cluse GmbH zudem noch Kapazitäten für die gegenüberliegenden Wohngebäude aufweisen, besteht nicht die Befürchtung, dass durch die künftigen Bewohner dieser Bauvorhaben das (private und öffentliche) Wohnumfeld unverhältnismäßig stark zugeparkt wird.

Wir empfehlen daher, für diesen Punkt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu billigen.

Die gestalterischen Details zur Material- und Farbwahl für jedes einzelne Gebäude werden in noch durchzuführenden Abstimmungsgesprächen zwischen der Verwaltung und den Bauherrn geregelt.

Entscheidungsalternative/n:

Die vorgelegte Bebauung und der damit einhergehende Verkauf der Bauplätze wird abgelehnt, sodass weitere Verhandlungen zu führen sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Veräußerung der insgesamt ca. 1.840 qm großen Wohngrundstücke werden Einnahmen in Höhe von rund 400.000 - 450.000,-- Euro erzielt.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Planungsausschuss stimmt der Errichtung von zwei Bauvorhaben der Cluse Bau GmbH, Dorsten-Rhade, wie sie auf den als **Anlage 1** beigefügten Plänen dargestellt sind, zu.

Der Ausschuss billigt außerdem eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Wohneinheiten von maximal fünf auf maximal sieben Wohneinheiten unter der Maßgabe, dass Tiefgaragen errichtet werden.

Anlage:

Anlage 01 - BO 48 Cluse Feb_ 2013, 4 S