

## Beschlussvorlage

Nr. 2013/FB III/1283

### Städtebausanierung; Neugestaltung des Grubenhofes und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	15.04.2013	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	23.04.2013	Kenntnisnahme

**Federführung:** Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt

**Beteiligungen:**

**Verfasser/in:** Herr Wilfried Kahlen 04405/916 140

#### Sachdarstellung:

Dieser Beschlussvorlage ist zunächst die in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 25.06.2012 beschlossene Planungsvariante beigefügt, auf deren Grundlage die Planungen für den Grubenhof bzw. für die Grundstücksfläche ehemals Noss weiter verfolgt werden sollten.

Hierzu haben mittlerweile weitere Gespräche insbesondere mit dem Eigentümer der Fläche ehemals Noss, Herrn Meinardus, stattgefunden. Ergebnis dieser Gespräche war, dass Herr Meinardus nach wie vor das Ziel verfolgt, in erster Linie Verkaufsflächen für den Einzelhandel zu schaffen. Konkrete Nutzer bzw. Branchen für die angedachten 6 Läden sind allerdings noch nicht bekannt. Vorstellbar für Herrn Meinardus ist dabei – entsprechend dem Rahmenplan der Gemeinde – ein zweigeschossiger Baukörper im unmittelbaren Eckbereich Grubenhof/Hauptstraße. Abweichend vom Rahmenplan sollen allerdings eine Reihe Stellplätze vor dem Gebäude entlang des Grubenhofs entstehen. Im rückwärtigen Bereich plant der Investor einen Übergang in eine eingeschossige Bebauung, wobei der Baukörper unmittelbar am Grubenhof platziert werden soll. Begründet wird diese Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück damit, dass dann auch das hintere Gebäude von der Hauptstraße aus wahrgenommen werden kann.

Die planerischen Vorstellungen des Investors zeichnen sich nach wie vor dadurch aus, dass versucht wird, eine möglichst große Grundfläche zu überbauen, um dadurch wiederum eine möglichst große Verkaufsfläche im Erdgeschoss (rd. 1.500 qm in sechs Läden) zu erreichen. Dies führt dazu, dass im Bereich der verbleibenden Freiflächen auf dem Grundstück nur eine begrenzte Anzahl an Stellplätzen für Kfz möglich bleibt. Überschlüssig kann festgestellt werden, dass die nach den Vorstellungen des Investors geplanten und tatsächlich nutzbaren Stellplätze nur den Bedarf für die Ladenflächen im Erdgeschoss abdecken. Stellplätze für die möglichen Nutzungen im Oberschoss des Eckgebäudes wären noch anderweitig nachzuweisen, sei es im begrenzten Rahmen durch Ablösung bei der Gemeinde oder auf einem

anderen Grundstück in der Nähe. Sofern dieser Nachweis nicht gelingen sollte, wären die Grundflächen der geplanten Objekte zu überdenken.

Der Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 datiert vom 25.10.2010. Mit dem weiteren Beschluss des Verwaltungsausschusses vom Juni letzten Jahres wurden die Rahmenbedingungen für die weitere Bauleitplanung festgeschrieben. Von diesen Rahmenbedingungen weichen – wie oben ausgeführt – die neuen planerischen Überlegungen des Investors im Detail ab. Die Verwaltung hält allerdings die vom Investor vorgetragenen Überlegungen für einen planerischen Ansatz, der durchaus weiter verfolgt werden kann. Bezüglich der Festlegung der Art der Nutzung sollte im Rahmen der Änderung zunächst an der bisherigen Ausweisung als Mischgebiet festgehalten werden. Damit wird bezweckt, dass die Größe der Verkaufsflächen nach oben (rund 800 qm je Projekt) zunächst begrenzt bleibt. Es verbleibt dann in der Hand der Gemeinde, im weiteren Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes über größere Verkaufsflächen und möglicherweise auch über die Zulassung bestimmter Branchen auf der Grundlage der Ausweisung eines Sondergebietes zu entscheiden. Unter Berücksichtigung dieser Grundaussagen erarbeitet derzeit das beauftragte Planungsbüro NWP einen Vorentwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64, der in der Sitzung vorgestellt werden soll.

Als weitere Anlage ist dieser Beschlussvorlage ein Übersichtsplan beigefügt, in dem die Punkte benannt sind, die im Rahmen der Neugestaltung des Grubenhofes überprüft bzw. berücksichtigt werden sollten. Die Verwaltung regt hierzu an, diese Punkte zur Neugestaltung des Grubenhofes zunächst mit den betroffenen Anliegern zu erörtern. Vorausgesetzt, die Gremien stimmen dieser Vorgehensweise zu, käme als Termin der 29.05.2013, 19.30 Uhr, im Rathaus in Frage. Im Anschluss daran sollten dann die weiteren Beratungen in den Gremien erfolgen.

Vorweg wurde bereits mit dem Eigentümer des „ehem. Möbelmarktes“ darüber verhandelt, den bereits projektierten Fuß- und Radweg von der Bahnhofstraße aus auf 17 m Länge über den privaten Parkplatz zur Straße Grubenhof zu führen. Hierfür liegt mittlerweile die schriftliche Zustimmung des Eigentümers vor einschließlich der Berechtigung der Gemeinde, dieses neue Wegestück dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Mit dieser Zustimmung, dem Grunderwerb des Areals für den Fuß- und Radweg von der Bahnhofstraße aus und dem in Aussicht gestellten Grunderwerb im Bereich der Durchfahrt vom Wendepplatz zum ehem. Möbelmarkt können die verkehrlichen Verhältnisse im Grubenhof nachhaltig verbessert werden. Die Veränderung der Straßenverkehrsflächen erfordert allerdings eine Anpassung im Bebauungsplan Nr. 64. Es bietet sich an, den Geltungsbereich der oben bereits angesprochenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 um diese betroffenen Verkehrsflächen zu erweitern.

Die weiteren Beratungen sollten zeitlich so abgestimmt werden, dass Ende des Jahres das fertige Konzept für die Neugestaltung des Grubenhofes vorliegt, und zwar mit Blick darauf, dass die anschließenden Baumaßnahmen innerhalb des Förderzeitraumes bis Ende 2014 abgeschlossen werden müssen.

#### **Finanzierung:**

Die Maßnahmen für die Neugestaltung des Grubenhofes sollen aus Mitteln der Städtebausanierung finanziert werden. Für die Gesamtmaßnahme stehen 2,4 Mio. € zur Verfügung, davon in den Haushaltsjahren 2011 bis 2013 insgesamt 1,9 Mio. €

und in der Finanzplanung für das kommende Jahr 500.000,- €. Die Förderung aus Bundesmitteln beläuft sich auf 800.000,- €

**Beschlussvorschlag:**

1. *Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 wird um die Verkehrsfläche des Grubenhofes bis in Höhe der östlichen Zufahrt zum Parkplatz des ehem. Möbelmarktes und um die Verkehrsfläche für den Rad- und Fußweg in Richtung Bahnhofstraße erweitert.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Vorentwurfes zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64
  - a) *die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung zu unterrichten sowie*
  - b) *die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planungen berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.**
3. *Die Verwaltung wird des Weiteren beauftragt, mit den betroffenen Anliegern des Grubenhofes die Neugestaltung der Straße zu erörtern.*

**Anlagen:**

- aktuelle Fassung des Rahmenplanes
- Neuordnungskonzept für den Bereich Grubenhof/Bahnhofstraße