

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister Beschlussvorlage Stadtentwicklung, Umwelt, öffentlich ☒ Bau Bierbaum, Ralf nicht öffentlich ☐		Drucksachennummer 164-1/2012
Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Planungsausschuss	4	26.09.2012
Fraktionsanträge Antrag der FDP-Fraktion vom 07.05.2012 hier: Bereitstellung von Flächen für innenstadtnahen Wohnraum		
Finanzielle Auswirkungen Kosten Produkt Haushaltsjahr Folgekosten Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein Deckungsvorschlag		
<u>UMWELTBELANGE</u> werden besonders berührt im Bereich: ☐ Abfall ☐ Wasserhaushalt ☐ Klima ☐ Boden ☐ Natur- und Artenschutz ☐ Emissionen / Immissionen		
BESCHLUSSVORSCHLAG Nach dem Ergebnis der Beratungen.		
<u>Abstimmungsergebnis:</u> Ja Nein Enthaltungen CDU SPD Bündnis 90 – Die Grünen FDP UBWG		

Verwaltungserläuterung:

Im Haupt- und Finanzausschuss im Juni wurde ein Antrag der FDP auf Bereitstellung von Flächen für innenstadtnahen Wohnraum beraten. Die Verwaltung wurde beauftragt, geeignete innerstädtische Flächen im Planungsausschuss vorzustellen.

Bereits Ende der 90er Jahre war bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes für die Innenstadt das Thema „Innerstädtische Wohnungsbaupotenziale“ ein wichtiger Baustein im Rahmen der aufgezeigten Entwicklungs- und Neuordnungsmaßnahmen. Neben den zentralen Aufgabenbereichen wie der Stadtgestaltung, Verkehrsentslastung, Entwicklung des Einzelhandels hat sich schon damals das Thema „Innerstädtisches Wohnen“ als besonders wichtiges Handlungsgebiet gezeigt. Es waren vor allem die umfangreichen Sanierungs- und Neuordnungsprojekte, die dieses Thema in der Vergangenheit in den Vordergrund gerückt haben. Die Grundstücke der ehemals unmittelbar am östlichen Rand des Stadtzentrums gelegenen Industriebetriebe Immalin und Seibel konnten durch umfangreiche Sanierungs- und Neuordnungsmaßnahmen zu einem attraktiven Wohngebiet umgestaltet werden. Auch der Neubau der „Neandertalpassage“ am Jubiläumsplatz, zeigte, wie groß die Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen ist.

In dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan sind die bereits in dem ursprünglichen Entwicklungskonzept enthaltenden, denkbaren Wohnstandorte/Wohnbauflächen dargestellt. Dabei ist unterschieden worden zwischen Standorten, die fast ausschließlich dem Wohnungsbau dienen und solchen, die eher eine gemischte Nutzung aufweisen. Hierbei ist berücksichtigt, dass gerade im zentralen Innenstadtbereich die unterschiedlichsten Nutzungsansprüche in Konkurrenz zueinander treten, sowie besondere Standortfaktoren eine ausschließliche Wohnnutzung nicht geeignet erscheinen lassen.

Im Folgenden wird ein Überblick zum aktuellen Planungsstand für die einzelnen Flächen gegeben, wobei erfreulicherweise verschiedene Bereiche in den letzten Jahren aktiviert bzw. entwickelt werden konnten und sich in der Umsetzung befinden.

Deutlich wird aber auch, dass innerstädtischer Wohnungsbau kein einfaches Thema ist. In der Regel handelt es sich nicht um Freiflächen, die nur einer Bebauung bedürfen. Vielmehr geht es größtenteils um bereits genutzte Gebiete/Grundstücke und die Schwierigkeiten, die mit ihrer Umnutzung verbunden sind. Dabei sind nicht nur die damit verbundenen finanziellen Aufwendungen von Bedeutung, sondern insbesondere auch die ganz unterschiedlichen Interessen der jeweiligen Grundstückseigentümer.

1. Friedhofstraße / Lutterbecker Straße

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 130 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues innerstädtisches Wohngebiet erfüllt.



Neuordnungskonzept mit Wohnungen und Einfamilienhäusern

Der Abriss der alten Bausubstanz soll im Jahre 2013 erfolgen. Im Anschluss daran erfolgt die Bebauung mit Wohngebäuden. Insgesamt werden ca. 60 Wohneinheiten im Einfamilienhaus- und Wohnungsbau entstehen.

2. Innenbereich Düsseldorf Straße / Beckershoffstraße

Das Gebiet umfasst die z. T. umfangreichen Freiflächen im Hintergelände zwischen der Bebauung an der Düsseldorf Straße und der Beckershoffstraße. Überwiegend sind diese Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet. Lediglich ein Grundstück wird gewerblich durch eine Brennstoffhandlung genutzt. In ihrer Summe stellen die einzelnen Flächen ein interessantes Potential für eine Innenstadtnahe Wohnbebauung dar. Die Größe des Geländes beträgt ca. 5000 m². Letztlich kommt es darauf an, welche Grundstücke insgesamt in eine Neuordnung einbezogen werden können.

Durch ihre zentrumsnahe Lage innerhalb eines vor Immissionen geschützten Bereichs besitzen sie eine hohe Attraktivität. Die sinnvolle bauliche Nutzung der Flächen erfordert jedoch ein Zusammenwirken möglichst aller betroffenen Eigentümer.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt zz. nach § 34 BauGB.

Als künftige Bauform kommen z. B. Punkthäuser in Frage, die auch größere WE für Familien mit Kindern ermöglichen. Die Geschosszahl sollte bei 2 liegen, ggf. mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Auf eine verdichtete Bebauung sollte verzichtet werden, da dieser Bereich einer der letzten innerstädtischen Flächen mit Grünstrukturen darstellt.

Eine Erschließung ist nur über wenige Zufahrten möglich – auch dies erfordert ein abgestimmtes Vorgehen der Eigentümer. Die Stellplätze sollen bevorzugt in Tiefgaragen untergebracht werden, da andernfalls ein Teil der Qualität des Geländes durch eine unattraktive Nutzung der Freiflächen verloren geht.



Denkbare Bebauung des Innenbereiches mit Punkthäusern

Es handelt sich hier um eine private Maßnahme. Nachdem in der Vergangenheit bereits eine Einigung zweier benachbarter Eigentümer realistisch schien, hat sich dies wieder zerschlagen, da einer der Eigentümer sein Gelände für seine Familie und demzufolge nur mit einer begrenzten Bebauung nutzen wollte. Ohne ein Zusammenwirken der Eigentümer ist jedoch eine Nutzung des Geländes nicht erreichbar, da auch hinsichtlich der Erschließung ein isoliertes Vorgehen nicht machbar erscheint. Auch sollten für eine homogene Bebauung

möglichst vergleichbare Grundstückszuschnitte erreicht werden, die bei den heute unterschiedlichen Grundstücksverhältnissen nicht gegeben sind.

Weitere Voraussetzung für eine Bebauung ist im westlichen Abschnitt die Verlagerung des Brennstoffhandels. Hier ist ggf. die Stadt gefordert, ein Alternativgrundstück zur Verfügung zu stellen oder zu vermitteln. Ein Interesse des Eigentümers an der Verlagerung des Betriebes ist bis heute allerdings nicht erkennbar.

3. Innenhof Poststraße / Breite Straße

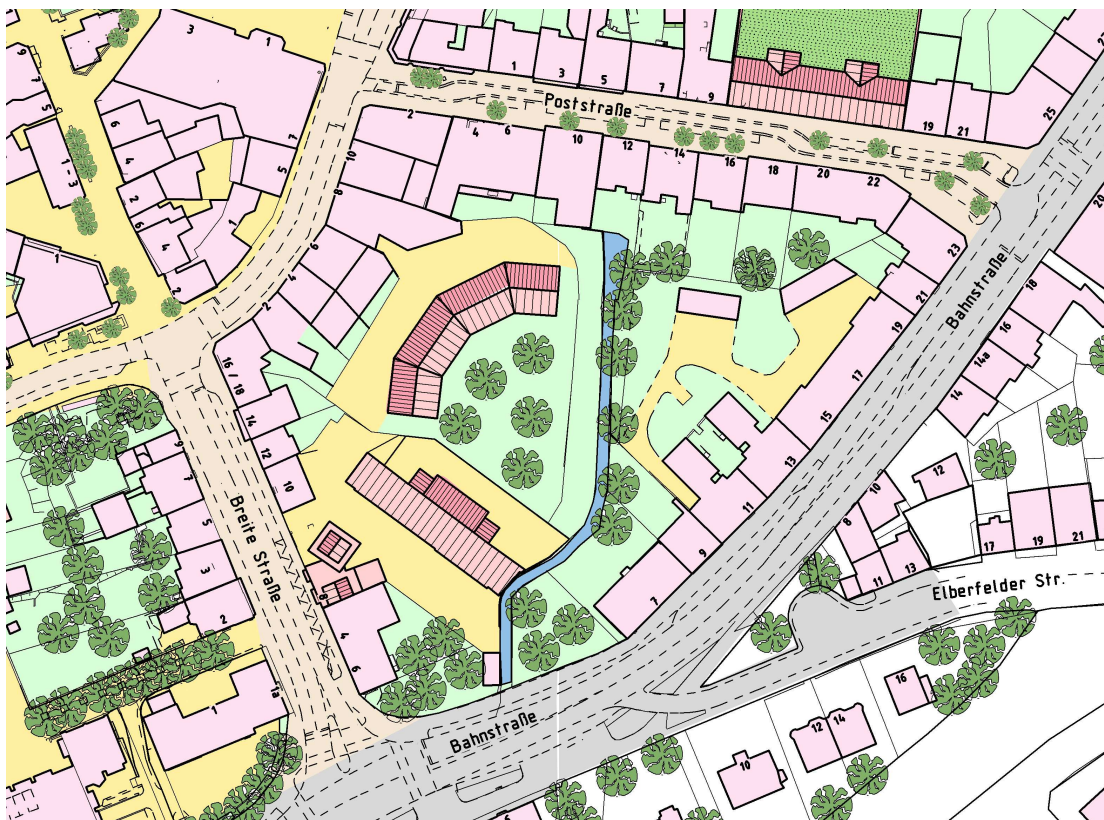
Es handelt sich um Teile des Innenblockbereiches zwischen der Johannes-Flintrop-Straße, der Breite Straße und der Poststraße. Das Neuordnungsgebiet umfasst im Wesentlichen das ursprünglich zum Grundstück Johannes-Flintrop-Straße 8 gehörende Hintergelände. Hier wurden um die Jahrhundertwende Eisenwaren produziert. Später wurde ein Eisenwarengroßhandel betrieben, der jedoch seit langer Zeit aufgegeben worden ist. Ein anderes altes Gebäude wurde früher als Schule genutzt. Auch diese Nutzung besteht schon lange nicht mehr. Heute werden die Gebäude als Lagerflächen, Garagen und in geringem Umfang für Wohnungen genutzt, teilweise stehen sie auch leer. Die Hofflächen dienen überwiegend als Parkplätze. Das Gebiet macht insgesamt einen sehr ungeordneten und vernachlässigten Eindruck.

Zu dem ursprünglichen Neuordnungsbereich gehörten auch einige Blockrandgrundstücke sowie das alte ehemalige Fabrikgebäude im Hintergelände der Breite Straße. Diese Bereiche sind inzwischen neu bebaut (Eckgebäude Johannes-Flintrop-Straße / Poststraße, Baulücke Breitestraße) bzw. restauriert (altes Fabrikgebäude). Auch hier wurden neben gewerblichen Nutzungen neue innerstädtische Wohnungen geschaffen.

Die Neuordnung des zentralen Innenblockes konnte bisher aber nicht realisiert werden. Dies ist weniger an mangelndem Interesse potentieller Bauträger und Nutzer gescheitert, sondern eher an den Verwertungsvorstellungen der Eigentümer. Bei den Standortqualitäten, die einerseits dieses unmittelbar am Mettmanner Bach gelegene innerstädtische und weitgehend vom Verkehr abgeschirmte Gelände besitzt, können andererseits die erheblichen Aufwendungen zur Entwicklung und Realisierung einer neuen Nutzung nicht außer acht gelassen werden. Hierzu gehören die Beseitigung nicht mehr verwertbarer Bausubstanz, die äußerst schwierige verkehrliche Erschließung, die realistisch nur über ein Fremdgrundstück von der Breite Straße aus möglich ist, die begrenzte Möglichkeit zur Schaffung neuer Stellplätze und die Behandlung möglicher Altlasten, die in Anbetracht der ursprünglichen Nutzung nicht auszuschließen sind. Das Interesse verschiedener Bauträger in diesem Bereich Wohnungsbau zu realisieren besteht jedoch nach wie vor.

Als Alternative hierzu hat sich eine Privatinitiative mit dem Thema Neuordnung beschäftigt. Das Mettmanner Bürgerforum hat das Projekt „Overhoffsche Höfe“ entwickelt und geht von einer Entwicklung überwiegend im Rahmen des Bestandes aus, um auch die historisch sehr differenzierte Nutzung zumindest durch Erhaltung der Gebäudesubstanz zum Ausdruck zu bringen. Konsequenterweise steht hier auch nicht eine Wohnnutzung im Vordergrund, der Schwerpunkt liegt hier vielmehr auf Kultur- und Begegnungsräumen, Ateliers und Werkstätten, lediglich ergänzt um einzelne Wohnungen. Dabei soll es sich weitgehend um nicht kommerzielle Einrichtungen handeln. Die Realisierung eines solchen Konzeptes erfordert nicht nur viel Idealismus, sondern auch eine erhebliche finanzielle Förderung, die gegenwärtig noch nicht sichergestellt ist.

Ungeachtet dieser neueren Entwicklung stand jedoch bislang die Förderung eines innerstädtischen Wohnprojektes im Vordergrund der städtischen Zielsetzungen, da dieser Bereich insbesondere für ältere Bewohner von außergewöhnlichem Interesse sein kann und letztlich im Wohnungsbau auch eine eigenwirtschaftliche Finanzierung gegeben wäre. Als denkbarer Ansatz besteht ein vor langer Zeit entwickeltes Nutzungs- und Bebauungskonzept der Stadt, welches, wie oben erwähnt, in Teilbereichen bereits umgesetzt worden ist.

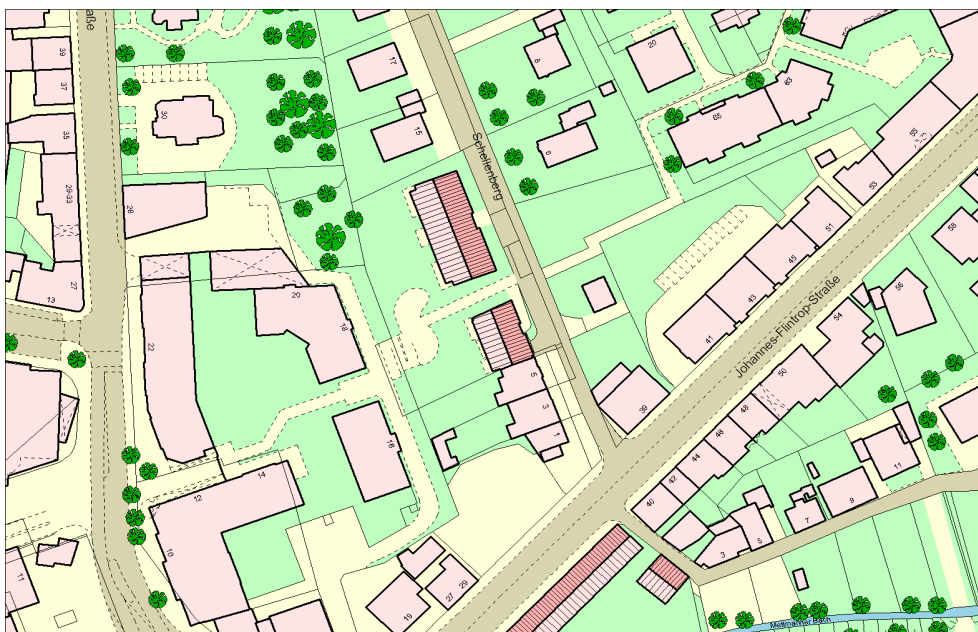


Neubau von Wohnungen im Innenblockbereich Breite Straße / Poststraße

Dabei handelt es sich nicht um eine starre Vorgabe, sondern um eine grundsätzliche Lösungsmöglichkeit. Danach wird die ungeordnete Altbebauung vollständig beseitigt, um eine Neubebauung zu ermöglichen. Diese stellt sich als eine viertelkreisförmige Wohnbebauung mit Öffnung zum Mettmanner Bach hin dar. Vorgelagert sind Gärten, um die Attraktivität weiterhin zu erhöhen. Die Stellplätze sollten in einer Tiefgarage untergebracht werden, um die Freiflächen nicht unnötig zu entwerten. Insbesondere bei der Einrichtung von Altenwohnungen mit reduzierten Stellplatzanforderungen wären ggf. auch andere Stellplatzlösungen zu überlegen. Die Bebauung ist max. dreigeschossig geplant, um keine zu massive Verdichtung zu bewirken und die Stellplatzproblematik nicht zusätzlich zu verschärfen. Für die Innenblocksituation ist sie städtebaulich angemessen. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt an der Breite Straße und damit über zwei Nachbargrundstücke. Zusätzliche fußläufige Zugänge sind auch über die beiden Durchgänge an der Johannes-Flintrop-Straße möglich. Die Zahl der möglichen WE liegt bei ca. 25 - 30. Abweichungen können sich bei speziellen Wohnformen (z. B. Altenwohnungen) ergeben.

4. Schellenberg

Bei der Fläche handelt es sich um das letzte Baugrundstück im Bebauungsplangebiet Nr. 67 Seibel / Immalin. Nachdem die Verhandlungen mit einem privaten Grundstückseigentümer abgeschlossen werden konnten, sind die Grundstücke an die NCC-Deutschland verkauft worden. Es sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 100 qm gebaut werden. Aktuell werden die Unterlagen für den Bauantrag vorbereitet. Mit dem Bau soll Anfang 2013 begonnen werden.



Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern am Schellenberg

5. Brückchen

Das Gelände wird einerseits durch die Gebäude der ehemaligen Brotfabrik Kircher im Hintergelände der Johannes-Flintrop-Straße und zum anderen durch umfangreiche Freiflächen im unteren Grundstücksbereich entlang der Straße Brückchen geprägt. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 9500 m². Davon nimmt die bisher unbebaute Fläche einen Anteil von ca. 40 % ein. Mit zu dem Grundstück gehören weiterhin zwei ältere Wohnhäuser an der Johannes-Flintrop-Straße.

Die Nutzung als Brotfabrik ist seit langer Zeit aufgegeben. In den alten Gebäuden sind heute verschiedene kleinere Gewerbebetriebe untergebracht. Bei den Freiflächen handelt es sich um eine alte Streuobstwiese, die aufgrund mangelnder Pflege in einem vernachlässigten und desolaten Zustand ist. Vorteil gerade dieser unteren Fläche ist ihre Lage am unverbauten Mettmanner Bachtal. Insgesamt eignet sich das zum Mettmanner Bach hin geneigte Gelände für qualitativ hochwertige Wohnungen in attraktiver Lage.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet im nördlichen Bereich entlang der Joh.-Flintrop-Straße als Besonderes Wohngebiet (WB) und im südlichen Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan besteht nicht, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Für eine Neuordnung des Gebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In der Vergangenheit wurden verschiedene grundsätzliche Vorstellungen für eine Neunutzung und Bebauung entwickelt. Ein konkretes Planungsstadium wurde allerdings nicht erreicht, da sowohl die Ansätze von Seiten der Stadt als auch von verschiedenen interessierten Bauträgern keine Resonanz bei den Eigentümern fanden. Diese haben bis heute keine Absicht zu einer Neuordnung erkennen lassen.

Nach den städtischen Planungsvorstellungen eignet sich das Gebiet hervorragend für attraktiven innenstadtnahen Wohnungsbau. Dies gilt besonders für den südlichen, zum Mettmanner Bach hin orientierten Bereich. Aber auch eine höher gelegene Straßenrandbebauung an der Johannes-Flintrop-Straße profitiert letztlich von dieser Lagegunst.

Das bereits vor längerer Zeit entwickelte grundsätzliche Bebauungskonzept sieht daher eine ergänzende Wohnbebauung entlang der Johannes-Flintrop-Straße und eine zweizeilige Wohnbauung entlang einer neuen Erschließungsstraße im südlichen Planbereich vor.



Konzept für innenstadtnahen Wohnungsbau in attraktiver Lage am Brückchen

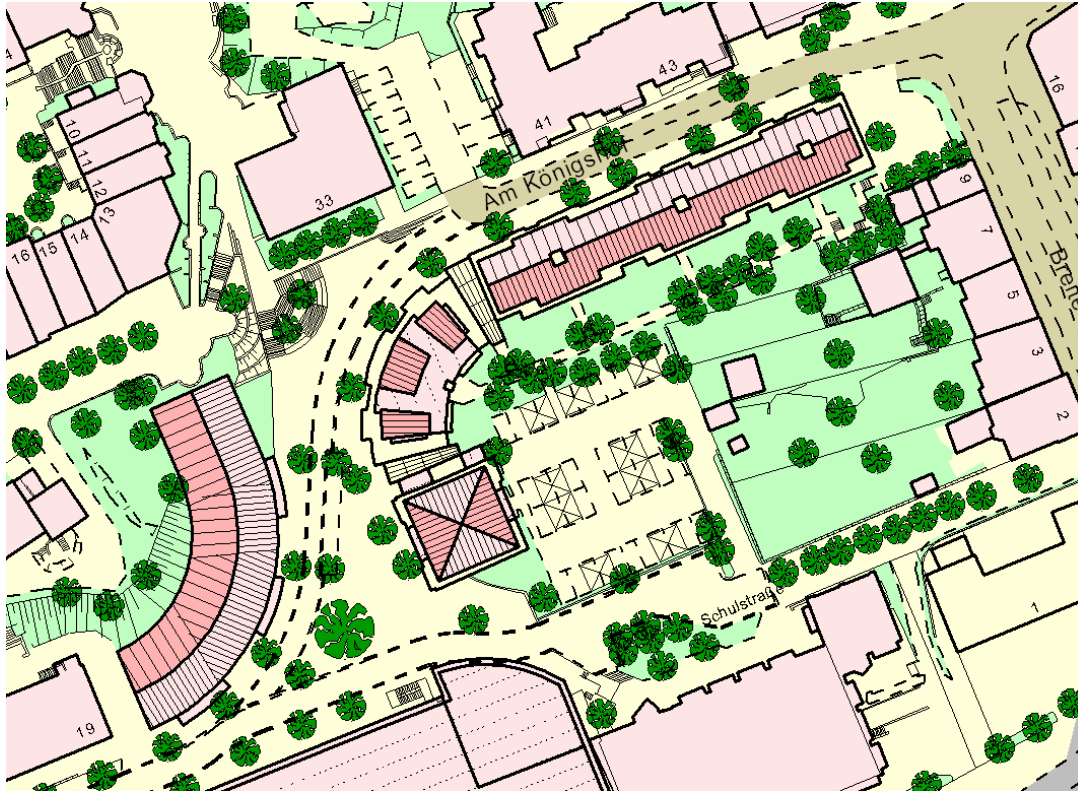
Während der nördliche Abschnitt an der Johannes-Flintrop-Straße nur für Geschosswohnungsbau geeignet ist, sind im südlichen Bereich vor allem Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und freistehenden Häusern mit Grundstücksgrößen bis 400 m² vorgesehen. Allerdings sind hier auch andere Wohnformen planerisch vorstellbar, die idealerweise jedoch mit einem Bauträger konkret entwickelt werden sollten.

Wesentliche Voraussetzung für die Neuordnung ist die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Diese war leider in der Vergangenheit nicht zu erreichen. Erst wenn diese gegeben ist, ist der Weg für die Freimachung, Aufbereitung und Wiedernutzung des Geländes im Sinne des oben beschriebenen Konzeptes frei.

6. Königshofstraße

Nach langen Jahren des Stillstands trotz der Entwicklung verschiedenster Plankonzepte befindet sich ein zentrales innerstädtischen Entwicklungsgebiet mittlerweile in der Umsetzung. Während es sich bei der Königshofgalerie (Projekt von Phönix) um ein rein gewerblich genutztes Vorhaben handelt, ist für das Projekt vom Mettmanner Bauverein entlang der Königshofstraße (ehemaliges Schulgelände) eine gemischte Nutzung mit einem hohen Anteil an Wohnen vorgesehen. In dem im Bau befindlichen Gebäudekomplex werden neben verschiedenen Geschäftsflächen in den Obergeschossen insgesamt 52 Wohneinheiten entstehen.

Für das kleinere, westlich der Königshofstraße gelegene Grundstück ist eine vergleichbare Nutzungsstruktur vorgesehen. Nach dem bisherigen Rahmenkonzept lassen sich auf dem Grundstück neben Geschäftsflächen ca. 25 Wohneinheiten errichten.



Neubau von Wohnungen und Geschäften an der Königshofstraße

Allerdings gibt es hierfür noch keine konkrete Planung eines Investors. Der Eigentümer hat bisher keine Mitwirkungsbereitschaft an der Neuordnung signalisiert. Im Zuge der aktuellen Bautätigkeit erfährt dieser Stadtraum jedoch eine erhebliche Aufwertung, so dass sich die Frage einer Mitwirkungsbereitschaft in naher Zukunft möglicherweise anders stellt.

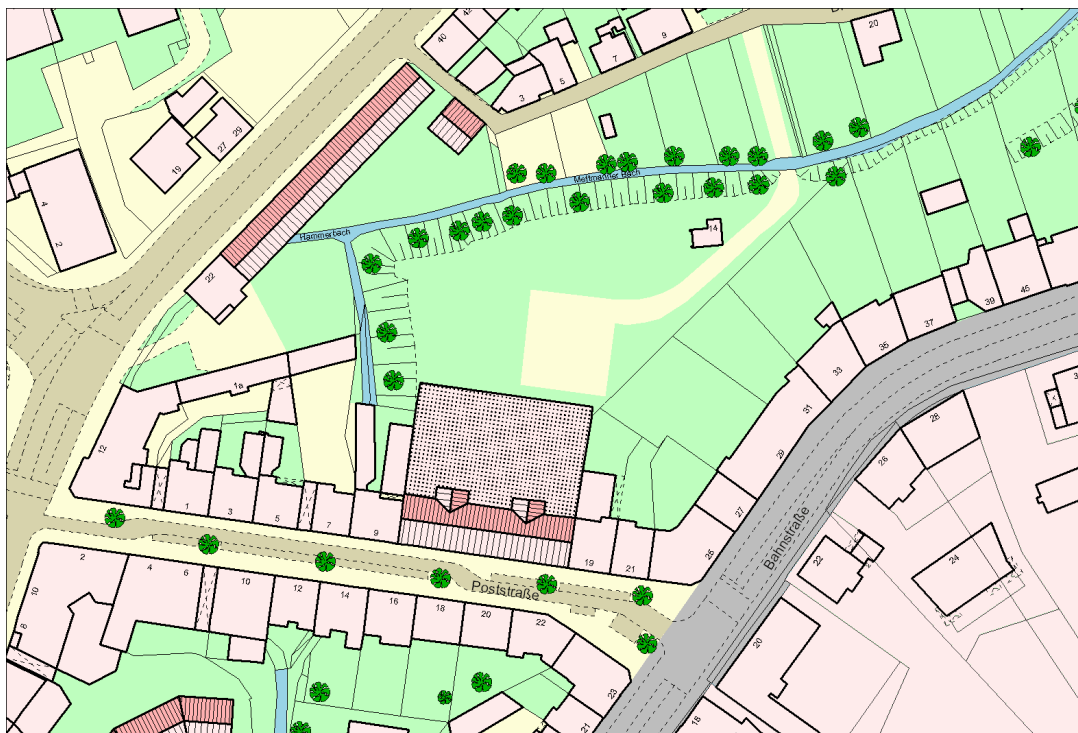
7. Poststraße

Das Gebiet umfasst zwei Grundstücke auf der nördlichen Seite der Poststraße. Beide Grundstücke erstrecken sich von der Poststraße bis zum Mettmanner Bach. Während ein Grundstück in der Straßenfront eine Baulücke aufweist und nur mit einer 1-geschossigen Randbebauung überwiegend mit Nebengebäuden, wie Garagen und Schuppen versehen ist, ist das Nachbargrundstück im vorderen Bereich an der Straße intensiv bebaut und besitzt im hinteren Bereich umfangreiche unbebaute Flächen. Zur vorhandenen Bebauung gehört ein altes Kino das in der Vergangenheit auch als Veranstaltungssaal genutzt wurde. Heute befindet sich eine Nutzung nur noch im Vordergebäude. Die Grundstücke haben eine Größe

von insgesamt ca. 6.100 m². Städtebaulich haben beide Grundstücke keine ihrer Lagegunst adäquate Nutzung.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Kerngebiet (MK) dargestellt. Entlang des Mettmanner Baches im hinteren Grundstücksbereich ist eine Grünfläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan besteht nicht, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB. Für beide Grundstücke wurden in der Vergangenheit bereits verschiedene Neubaukonzeptionen entwickelt. Eine Realisierung war aber zusammen mit den Eigentümern nicht zu erreichen.

Die in der Vergangenheit diskutierten Nutzungen gingen von einer Schließung der Baulücke aus. In den hinteren Grundstücksbereichen waren z. B. ein Parkhaus oder eine ergänzende Wohnbebauung, Grün- und Freiflächen mit einem Durchgang zum Mettmanner Bach mit Anschluss an einen den Bach entlang führenden Wanderweg im Gespräch. Eine Alternativlösung sah lediglich eine straßenseitige Randbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern vor.



gelegenen innerstädtischen Fläche am besten nutzen. Für eine Nutzung kommen sowohl Läden, Dienstleistungsbetriebe als auch Wohnungen in Betracht. Ein Durchgang zum Mettmanner Bach sollte auch dann ermöglicht werden, wenn die Baulücke an der Poststraße weitgehend geschlossen wird. Damit wird der ggf. in der Zukunft noch zu realisierende Fußweg entlang des Baches zugänglich. Inwieweit zusätzliche Stellplätze über den eigenen Bedarf hinaus geschaffen werden können, muss zum gegebenen Zeitpunkt geprüft werden.

Für die Erdgeschosszonen ist eine Büro- oder Geschäftsnutzung vorstellbar, Wohnungen können sinnvoll in den Obergeschossen untergebracht werden. Denkbar ist jedoch auch eine „große“ Lösung, die im rückwärtigen Grundstücksbereich weiteren Wohnraum vorsieht. Für eine intensive, über die Straßenrandbebauung hinausgehende Bebauung ist das notwendige Planungsrecht ggf. über einen Bebauungsplan zu schaffen.

Die Neuordnung des Geländes setzt die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer voraus. Aus unterschiedlichen persönlichen Gründen war diese bislang nicht zu erreichen. Wichtig für eine Gesamtlösung ist das gemeinschaftliche Vorgehen beider betroffenen Grundstückseigentümer im Zusammenwirken mit der Stadt.

Beide Grundstücke sind offensichtlich in der Vergangenheit aufgeschüttet worden, um eine Nutzung zu ermöglichen. Insbesondere das heute überwiegend mit Garagen bebaute Grundstück ist auch aufgrund seiner früheren Nutzung durch eine Tankselle auf Altlasten zu untersuchen.

8. Schwarzbachstraße

Die Grundstücke gehören zum unmittelbaren Randbereich der Innenstadt. Die Nutzung ist zurzeit überwiegend gewerblich. Sie besteht aus einem Gebrauchtwagenhandel und einem Dachdeckerbetrieb. Weiterhin wird eine Teilfläche durch einen Verein genutzt. Außerdem befinden sich 2 Wohnhäuser auf den Grundstücken. Die gewerbliche Nutzung entspricht nicht der Innenstadt nahen Lage. Die Grundstücke werden durch die Lohstraße geteilt. Der südlich gelegene Teilbereich hat eine Größe von ca. 1000 m², der nördliche von ca. 1700 m². Für das Grundstück sind in der Vergangenheit unterschiedliche Nutzungen diskutiert worden. Frühere Entwürfe sahen u.a. die Errichtung eines oder mehrerer Parkhäuser vor. Allerdings erscheint eine solche Nutzung wirtschaftlich nicht darstellbar, zumal eine durchgängige Bebauung aufgrund der Trennung durch die Lohstraße nicht umsetzbar ist. Eine Alternative liegt im Bau von kombinierten Wohn- und Geschäftshäusern. Wohnnutzung ist vor allem in

den Obergeschossen vorstellbar. Bei einer vollständigen Neubebauung lassen sich ca. 30 - 40 WE, vornehmlich mit geringen Wohnungsgrößen, unterbringen.



Neubaubauung mit Wohnungen und gewerblicher Nutzung an der Schwarzbachstraße

Eine wesentliche Voraussetzung neben der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist eine Umsiedlung der heute ausgeübten gewerblichen Nutzung.