

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister Beschlussvorlage		Drucksachennummer 029/2019
Amt für Stadtplanung und Vermessung Bierbaum, Ralf	öffentlich nicht öffentlich	x

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt	6	27.02.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 - Albert-Kemmann-Straße Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes		
<u>Finanzielle Auswirkungen</u> Kosten Produkt Haushaltsjahr Folgekosten Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein Deckungsvorschlag		
<u>Anmerkung der Stadtkämmerin:</u> 		
<u>UMWELTBELANGE</u> werden besonders berührt im Bereich:		
☐ Abfall ☐ Boden	☐ Wasserhaushalt ☐ Natur- und Artenschutz	☐ Klima ☐ Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG 1. Dem vorgestellten städtebaulichen Konzept zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 – Albert-Kemmann-Straße wird zugestimmt. 2. Auf der Grundlage dieses Konzeptes soll eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt werden.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>			
	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
SPD			
Die Grünen			
FDP			
UBWG			
Piraten/Linke			
BfM			
Fraktionslose Mitglieder			
Bürgermeister			

Verwaltungserläuterung:

In der letzten Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Umwelt wurde der Einleitungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 – Albert-Kemmann-Straße gefasst. Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger das städtebauliche Konzept weiter entwickelt und mit der Verwaltung abgestimmt. Als Anlagen sind die Einordnung in das städtebauliche Umfeld sowie das städtebauliche Konzept beigefügt.

Der Entwurf sieht insgesamt drei längliche Gebäudekörper vor, die in Ost-West-Richtung angeordnet sind. Dadurch wird eine günstige Ausrichtung der Wohn- und Freiräume nach Süden bzw. Südwesten gewährleistet. Die fußläufige Erschließung der Gebäude erfolgt jeweils von Norden und ermöglicht somit zusammenhängende Freibereiche im Süden. In Anlehnung an den vorhandenen Geschosswohnungsbau im Westen ist überwiegend eine 4-geschossige Bebauung + Staffelgeschoss vorgesehen. Lediglich der südöstliche Baukörper soll auf drei Geschosse + Staffelgeschoss begrenzt werden. Dadurch soll ein maßstäblicher Übergang zu der östlich anschließenden 2-geschossigen Reihenhausbebauung hergestellt werden. Aus dem als Anlage beigefügten Schnitt wird die Anordnung der Gebäudekörper, die Höhenlage und die Höhenentwicklung auf dem Gelände ersichtlich. Dabei wird auch die komplizierte Topographie erkennbar, die eine große Herausforderung für den Entwurf darstellt. Dies umso mehr, als dass die östlich anschließende Reihenhausbebauung deutlich unterhalb der Albert-Kemmann-Straße liegt.

Insgesamt beinhaltet das Konzept ca. 70-75 Wohneinheiten. Dabei soll das Wohnquartier insgesamt dem Mietwohnungsbau – und hier insbesondere dem öffentlich geförderten Mietwohnungsbau – vorbehalten bleiben. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist ausschließlich in Tiefgaragen vorgesehen. Lediglich für Besucher sind einige ebenerdige Stellplätze berücksichtigt worden.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine kurze Stichstraße von der Beethovenstraße, die als Wohnstraße mit einer kleinen Wendemöglichkeit ausgebildet ist. Mögliche Erschließungsalternativen, z.B. über die Albert-Kemmann-Straße, wurden im Vorfeld untersucht, führen aber wegen der beachtlichen Höhenunterschiede zwischen Straße und Plangebiet zu unbefriedigenden Ergebnissen. Die dem Konzept zugrunde liegende Verkehrserschließung von der Beethovenstraße wurde mit dem Kreis als Straßenbaulastträger bereits abgestimmt. Dabei wurde in einer verkehrsgutachterlichen Untersuchung der

Nachweis erbracht, dass die Zu- und Abfahrtsverkehre des Plangebietes abgewickelt werden können, ohne dass es dadurch zu Behinderungen auf der Beethovenstraße kommt.

Die Erschließungsstraße wurde bewusst an den östlichen Rand des Plangebietes gelegt, um zwischen der bestehenden Reihenhausbauung und der geplanten Gebäude einen möglichst großen Abstand sicherzustellen. Dabei rückt die Erschließung ca. 2,5-3m von der Grundstücksgrenze ab, um hier eine dichte Abpflanzung zu ermöglichen. Dies dient vorrangig dazu, Beeinträchtigungen der angrenzenden Gartengrundstücke zu vermeiden. Außerdem kann durch diese Konzeption die nördliche Bebauung als geschlossener Gebäudekörper konzipiert werden, der damit auch Schallschutzfunktionen vor Verkehrslärm der Beethovenstraße übernehmen kann.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich noch eine städtische Parzelle, für die nach dem alten Bebauungsplan ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt ist, der aber nie ausgebaut wurde. Die Lage im Gelände und die räumliche Ausdehnung dieser Spielplatzfläche sind allerdings äußerst ungünstig. Deshalb ist bei der aktuellen Planung auch eine Verlagerung der Spielplatzfläche vorgesehen. Im Rahmen eines Grundstückstausches soll der Spielplatz nunmehr auf dem Flurstück Nr. 5935, südlich der Albert-Kemmann-Straße festgesetzt und errichtet werden.

Aus drucktechnischen Gründen sind der Vorlage verkleinerte Planunterlagen beigelegt. Die originalen Planunterlagen sind im Ratsinformationssystem ersichtlich.

Der Ausschuss sollte dem vorgestellten städtebaulichen Konzept zustimmen und die Verwaltung beauftragen, auf der Grundlage eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.