

Datum: 04.02.2014

Az.: 61 reu

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	18.02.2014

Betreff:

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. WD 103/I "Grimberg 3/4";

hier: Abweichung vom Durchführungsvertrag

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 3 Anlagen

Der Bürgermeister In Vertretung Dr.-Ing. Peters Techn. Beigeordneter	
---	--

Stv. Amtsleiterin Reumke		
---------------------------------	--	--

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr stimmt einer Abweichung vom Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan WD 103/I „Grimberg 3/4“ im Sinne der Anlage 3 der Vorlage zu.

Sachdarstellung:

Beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH hat am 12.09.2003 einen Antrag auf Einleitung eines B-Planverfahrens für eine Bebauung im Eingangsbereich der ehemaligen Zeche Grimberg 3/4 gestellt. Der Rat hat diesem Antrag entsprochen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan WD 103/ I „Grimberg 3/4“ wurde aufgestellt. Er ist seit dem 30.11.2004 rechtskräftig.

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht ein Durchführungsvertrag mit der Stadt, in dem sich Beta nicht nur zur Erschließung der Grundstücke, sondern auch zur Errichtung von 43 WE in 21 Doppelhäusern und einem freistehenden EFH, sowie zu einer städtebaulich ansprechenden Randbebauung im Bereich des Kreisverkehrs verpflichtet hat. Der Lageplan und die festgelegte Fassadengestaltung für die Bebauung am Kreisverkehr sind den Anlagen 1 und 2 der Drucksache zu entnehmen.

Die Bebauung am Kreisverkehr bis zur Einmündung „Unter den Telgen“ ist bis heute nicht realisiert.

Die Vermarktung der festgelegten Reihenhausbebauung am Kreisverkehr ist am Wohnungsmarkt nicht platzierbar. Die Vertragspartnerin beantragt daher eine Abweichung vom Durchführungsvertrag und schlägt ein überarbeitetes Bebauungskonzept mit folgenden Inhalten vor:

- Errichtung eines weiteren Doppelhauses nördlich des Grundstücks Unter den Telgen 1/1a entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung; Ein entsprechender Bauantrag liegt bereits vor.
- Errichtung von zwei Gebäuden am Kreisverkehr
 - 3-geschosig, wobei das 3. Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden soll
 - Flachdach
 - Fassadengestaltung als Putz-/Klinkerkombination
 - Nutzung als Wohnhaus bzw. Geschäfts- und Bürogebäude
 - Eine verkehrliche Erschließung im Kreisverkehr ist nicht möglich. Daher sollen die Stellplätze ganz im Süden bzw. im Westen angeordnet werden.
 - Zur Realisierung der Schallschutzfestsetzungen sollen Lärmschutzanlagen in Form geeigneter Holz-, Mauerwerks-, oder Gabionenwände auch in Kombination mit möglichen Nebenanlagen zurückgesetzt auf dem Grundstück erstellt werden.

Der Entwurf ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Der Bebauungsplan trifft für diesen Bereich folgende Festsetzungen: WA (einschließlich textlicher Festsetzungen hinsichtlich Lärmschutz durch Grundrissorganisation und Schallschutzfenster), 2-3-geschosssig, GRZ 0,6, GFZ 1,2, geschlossene Bauweise, Satteldach oder Pultdach.

Die geplante Bebauung entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen. Eine Befreiung von

der Festsetzung zur Dachform ist angesichts der geplanten Bebauung im nordwestlichen Quadranten des Kreisverkehrs mit dem Gesundheitshaus Bergkamen (PueD), das ebenfalls mit Flachdach ausgeführt werden soll, städtebaulich vertretbar.

Die festgesetzte geschlossene Bauweise soll auch den Lärmschutz für die rückwärtige Bebauung sichern. Ein entsprechender Nachweis ist bei der nunmehr geplanten offenen Bauweise noch zu erbringen.

Der von Beta vorgelegte Entwurf entspricht städtebaulich den geänderten Rahmenbedingungen in diesem Bereich. Die Verwaltung schlägt daher vor, einer Abweichung vom Durchführungsvertrag zuzustimmen.