



Bereich: Stadtplanung
Az: TBG-06-63
Datum: 02.10.2008

2008/264
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	23.10.2008	

Betreff

Neubau einer Altenwohnanlage mit Gewerbebereichen Münsterstraße/Mühlengasse (Mühlenhof)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 befürwortet die im Sachverhalt dargestellte Investitionsabsicht.

Er empfiehlt den Bauherren, die vom Kunst- und Gestaltungsbeirat entwickelten Überarbeitungsvorschläge zur Fassadengestaltung zu berücksichtigen.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Bereits im Oktober 2006 wurde der Verwaltung eine Genehmigungsplanung für ein Seniorenwohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück „Mühlenhof“ vorgelegt. Das Projekt sah eine Baulückenschließung sowohl in der Münsterstraße als auch in der Mühlengasse mit jeweils 4-geschossigen Baukörpern vor, die über einen 4-geschossigen Verbindungstrakt durch den Blockinnenbereich miteinander verbunden waren. Insgesamt sollten hier 34 Wohnungen entstehen, davon 27 seniorengerecht. Der Stellplatznachweis sollte über eine Tiefgarage mit Zufahrt über die Fußgängerzone Münsterstraße erbracht werden.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens ergab eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB unter der Voraussetzung, dass keine bodenrechtlich relevanten Spannungen erzeugt würden, was ein Einvernehmen mit den Angrenzern erforderte.

Der Kunst- und Gestaltungsbeirat hat in seiner Sitzung am 27.10.2006 das Projekt städtebaulich kritisch bewertet. Auch konnten die notwendigen Zustimmungen der Nachbarn zur vorgelegten Planung nicht erreicht werden.

Daraufhin erfolgte im Rahmen eines Abstimmungsprozesses zwischen Investorenseite und den Angrenzern eine Modifizierung der Planung (s. Anlage 1). Als wesentliche Veränderungen sind zu nennen:

- Querriegel um ein Geschoss reduziert auf drei Geschosse
- Gebäude Münsterstraße im EG und DG vom nördlich angrenzenden Nachbargebäude abgerückt
- Ehemals geplante Wohnungen im EG Querriegel durch Geschäftsfläche ersetzt
- Zufahrt zur Tiefgarage über die Mühlengasse unter Einsatz eines Kfz-Aufzuges.

In seiner Sitzung am 17.09.2008 hat sich der Kunst- und Gestaltungsbeirat erneut mit der geänderten Planung befasst (s. Anlage 2, Auszug aus dem Protokoll der Sitzung). Danach wird die städtebauliche Einbindung mit dem geplanten Querriegel weiterhin kritisch beurteilt.

Abzuwägen ist, ob im Interesse der nunmehr möglichen kurzfristigen Beseitigung einer unbefriedigenden städtebaulichen Situation in der Altstadt und im Investoreninteresse das Vorhaben ermöglicht werden soll, auch wenn keine städtebaulich optimale Situation erreichbar ist, oder ob das Risiko in Kauf genommen werden soll, noch lange Zeit mit einer Brache mitten in der Altstadt leben zu müssen.

Im letzteren Fall wären ein Bebauungsplanaufstellungsbeschluss sowie der Einsatz planungsrechtlicher Sicherungsinstrumente notwendig.

Die Verwaltung schlägt vor, die mit der Investitionsabsicht verbundene Chance zur Beseitigung der Brachfläche zu nutzen.

