

<b>Produkt</b>	1.09.01.01	Räumliche Planung und Entwicklung
<b>Produktgruppe</b>	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung
<b>Produktbereich</b>	1.09	Räumliche Planung und Entwicklung

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
63 / 63/Ti/Sch	09.09.2021	BV/21/3467

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Sonderausschuss Donrath	22.09.2021

**Tagesordnungspunkt/Betreff**

**Entwicklung des Grundstücks Pappelallee/Steinackerstraße  
hier: Beratung eines möglichen Bebauungskonzeptes in Verbindung mit der  
Anbindung an die B484**

**Beschlussvorschlag**

Der Sonderausschuss Donrath nimmt die vorgelegte Planung zur Kenntnis und beschließt folgende Eckpunkte:

1. Die Ansiedlung einer gemischten Nutzung mit Nahversorger, Gastronomie und Wohnen ist grundsätzlich vorstellbar. Im ersten Schritt ist die Realisierbarkeit einer verträglichen Erschließung durch den Grundstückseigentümer bzw. einen potentiellen Investor nachzuweisen und das Benehmen mit den Straßenbaulastträger herzustellen.
2. Für diese Nutzung soll die Ausweisung eines Urbanen Gebietes als Ergänzung zum Gebiet des Bebauungsplanes 64 angestrebt werden. Im Bebauungsplan soll die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung + Staffelgeschoss und Flachdach mit retentionsfähiger Dachbegrünung vorgesehen werden.
3. In der weiteren Planung sind die Auswirkungen auf den Karpenbach und erforderliche Schutzmaßnahmen sowohl für den Bach als auch für die Bebauung mit Blick auf Hochwasser- Starkregenereignisse in den Blick zu nehmen.
4. Die Planungskosten sind vom jeweiligen Planungsträger zu tragen, das kommunale Baulandmodell ist anzuwenden.

Beratungsergebnis					Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> laut Beschluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (Rückseite)

**Begründung**1. Sachverhalt

Der Verwaltung liegt ein erster Entwurf einer möglichen Bebauung für das Grundstück Pappelallee/Steinackerstraße durch einen Investor vor. Eingereicht wurde sie durch das beauftragte Architekturbüro, der potentielle Investor ist der Verwaltung nicht bekannt.

Dieses bislang nur skizzenhafte Konzept soll als erste Beratungsgrundlage dienen um die zukünftige städtebauliche Ausnutzung des Grundstücks zu definieren und Vorgaben für die weitere Planung zu machen. Auf dieser Grundlage möchte der Architekt das Konzept anschließend weiter entwickeln.

Vorgeschlagen ist ein dreigeteiltes Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Das Erdgeschoss soll die Baukörper verbinden und kann beispielsweise einen Nahversorger, Gastronomie und/oder weitere Dienstleistungen aufnehmen. In den Obergeschossen sind überschläßig ca. 24 Wohneinheiten vorgesehen.

Das Konzept sieht vor, den potentiellen Nahversorger über die B484 anzubinden und die weiteren Nutzungen über die Steinackerstraße.

Bevor weitere Planungen für die Bebauung veranlasst werden und ein erforderliches Bauleitplanverfahren gestartet wird, sind wesentliche Grundsatzentscheidungen zu treffen:

**Nutzung/Erschließung:**

Ob ein Nahversorger auf dem Grundstück realisierbar ist, wird im Wesentlichen von der Möglichkeit der Erschließung abhängen. Die Verwaltung hat zu dieser Fragestellung bereits Kontakt mit Straßen NRW aufgenommen. Wie zu erwarten war, wird von dort keine verbindliche Aussage gegeben, ohne das konkrete Nachweisberechnungen vorliegen. (Stellungnahme Straßen NRW s. Anlage). Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens wäre dazu eine detaillierte Verkehrsbetrachtung erforderlich. Aufgrund der Aussagen in der ersten Stellungnahme kann aber bereits vermutet werden, dass von Seiten Straßen NRW künftig eine Anbindung an der Pappelallee oder der Steinackerstraße erfolgen muss. Ob dieses für die geplanten Nutzungen verträglich möglich ist muss gutachterlich untersucht werden.

Die Verwaltung bittet dazu um Beratung und Entscheidung, mit welchen Nutzungen die Planung weitergeführt werden soll.

**Städtebauliche Kennzahlen:**

Das Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit einer Gesamthöhe von ca. 9,00 m geplant. Das entspricht der im Bebauungsplan 64 festgesetzten Gebäudehöhe für den potentiellen Nahversorger. Für den Geschosswohnungsbau im BP 64 entlang der B484 ist eine Gebäudehöhe von max. 13,00 m festgesetzt.

Entlang der Steinackerstraße ist die Bestandsbebauung neben dem heutigen Gebäude „Kavalla“ sehr unterschiedlich. Neben eingeschossigen Bungalow befinden sich hier bereits zweigeschossige Gebäude mit einer Firsthöhe von über 10,00 m (Steinackerstraße 8). Es überwiegt das Satteldach, in Einzelfällen sind auch Flachdächer vorhanden.

Die Verwaltung bittet um Entscheidung, ob für die weitere Planung von einer Zweigeschossigkeit + Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss ausgegangen werden kann.

Ebenso ist festzulegen, welche Dachform vorgesehen werden soll. Im Bebauungsplan 64 wurde das geneigte Dach mit 30-40° Dachneigung festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht spricht aber auch nichts gegen ein Flachdach, bei dem mit einer festgesetzten Dachbegrünung Retentionsraum geschaffen werden kann. Zudem hat das Gründach den Vorteil, dass sich das Dach weniger stark erwärmt. Eine Kombination mit Solaranlagen ist möglich und bietet sich aufgrund der Südausrichtung an. Für den Fall, dass ein geneigtes Dach vorgesehen werden soll, empfiehlt sich daher die Festsetzung einer Firstrichtung in ost-westlicher Richtung.

Das Grundstück ist heute im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Je nach geplanter Nutzung ist hier die Änderung in ein Misch- (MI) oder ein Urbanes Gebiet (MU) wie im BP 64 notwendig. Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet hätte die Konsequenz, dass das Grundstück inklusive Nebenanlagen nur zu maximal 60 % versiegelt werden dürfte, im MI/MU zu 80 %.

Bei einer Grundstücksgröße von 3.431 m<sup>2</sup> wären im WA eine Gebäudefläche von 1.372 m<sup>2</sup> und Nebenanlagen incl. Zufahrten und Stellplätze in einer Größenordnung von zusätzlich 694 m<sup>2</sup> möglich (Gesamt 2.066 m<sup>2</sup>). Im MI/MU erhöhen sich diese Werte auf 2.058 m<sup>2</sup> +694 m<sup>2</sup> (Gesamt 2.752 m<sup>2</sup>).

Im Allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und ausnahmsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Im Misch- bzw. Urbanen Gebiet ist wiederum sicher zu stellen, dass die erforderliche Durchmischung erreicht wird. Letztlich kann die spätere Festsetzung im Bebauungsplan vom endgültigen Konzept abhängig gemacht werden. Die Verwaltung bittet jedoch um Beratung und Hinweis, ob hierzu bereits vorab Vorgaben gemacht werden sollen. Das bisher vorliegende Konzept enthält noch keine Aussagen dazu, es ist aber davon auszugehen, dass ein Versiegelungsgrad von 80 % erreicht würde. Der Heutige Versiegelungsgrad liegt überschlägig bei knapp 70 %.

Zwischen Pappelallee und dem Baugrundstück verläuft der Karpenbach. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen und Auswirkungen sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

### Anlagen

Planungskonzept Büro Steinmetz  
Stellungnahme Straßen NRW

2. Ziel: Was soll für welche Zielgruppe erreicht werden?

Umsetzung der Ortsentwicklung Donrath in einem abgestimmten Gesamtkonzept

3. Leistungen/Prozesse: Was soll wie getan werden?

Städtebauliche Entwicklung des Grundstücks, Schaffung von Baurecht

4. Ressourcen: Welcher Aufwand ist für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich?

### Personelle Ressourcen, Begleitung der konzeptionellen Planung und Bauleitplanung

5. Auswirkungen auf übergeordnete Ziele (Haushaltskonsolidierung, NKF, Familienfreundlichkeit, Raum für Jung und Alt, Unternehmerische Engagement, Natur und Sport). Falls ja: Welche?

### Schaffung von Wohnraum für Jung und Alt incl. Versorgungsangeboten

6. Wirtschaftliche Auswirkungen:

Mittel für die Maßnahme lt. Haushaltsplan vorhanden:  ja

nein.

Falls nein: - Mittel können aus der betroffenen Produktgruppe zur Verfügung gestellt werden  nein

ja, Erläuterung: \_\_\_\_\_

- Die Maßnahme kann nur durch Inanspruchnahme von Mitteln aus nachstehenden Produktgruppen durchgeführt werden (ggf. üpl. gemäß § 83 GO):

\_\_\_\_\_

Claudia Wieja