

öffentlich

Produkt	1.09.01.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktgruppe	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktbereich	1.09	Räumliche Planung und Entwicklung

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
63 / 63 / 63 / Ti/Sch	08.11.2021	BV/21/3569

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Sonderausschuss Donrath	25.01.2022

Tagesordnungspunkt/Betreff

Ortsentwicklung Donrath
Hier: Grundstück Donrather Straße 23 (Weißes Haus),
erstes Bebauungskonzept

Beschlussvorschlag

Der Sonderausschuss Donrath nimmt die vorgestellte Planungsidee zur Kenntnis.

Einer Befreiung bezüglich der Dachform (Flachdach) wird zugestimmt, um zusätzliche Retentionsflächen für Starkregenereignisse zu schaffen.

Der Sonderausschuss Donrath stimmt zu, dass im Gebiet MU2 18 Wohneinheiten errichtet werden können, wenn dafür die Wohnungszahl im MU1 entsprechend reduziert wird. Die zulässige Gesamtwohnungsanzahl von 19 Wohnungen darf nicht überschritten werden.

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

Begründung1. Sachverhalt

Die Verwaltung hat erste Gespräche mit einem potentiellen Investor für das Grundstück geführt. Dieser wird seine Planung in der Sitzung vorstellen.

Geplant ist der Neubau von 18 Wohnungen im rückwärtigen Grundstücksbereich mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen. Das Bestandsgebäude Weißes Haus und Saal soll nach seinen Vorstellungen erhalten bleiben. Ebenso ist er an einer Fortführung des bisherigen Mietverhältnisses mit der Stadt interessiert (s. dazu gesonderte Vorlage im nichtöffentlichen Teil).

Im Gespräch mit dem Investor hat die Verwaltung darauf hingewiesen, dass die Nutzung des Saals nicht durch Beschwerden aus der heranrückenden Wohnbebauung weiter eingeschränkt werden darf. Mit der Festsetzung des Urbanen Gebietes wurde auf Seiten der Bauleitplanung bereits das maximal mögliche festgesetzt. Die Wohnungen sollen nicht verkauft, sondern vermietet werden, wodurch der Bauherr ein eigenes Interesse daran bekundet hat, dass die eigenen Mieter nicht die Nutzung des Saals beeinträchtigen. Dieses Thema und die Möglichkeit, entsprechende Auflagen in den Mietverträgen vorzusehen, ist in den weiteren Verhandlungen zu berücksichtigen.

Das geplante Gebäude hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wesentlichen ein, lediglich in zwei Punkten wäre durch den Ausschuss zu entscheiden, ob eine Befreiung erteilt werden kann:

Dachform:

Das geplante Staffelgeschoss soll ein Flachdach mit Gründach erhalten, der Bebauungsplan sieht ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 30°-40° vor. Aus städtebaulicher Sicht würde die Verwaltung im Gebiet auch die Errichtung von Flachdächern begrüßen. Begrünte Flachdächer können Niederschlagswasser sammeln und zeitverzögert ableiten. Eine solche zusätzliche Regenrückhaltung kann einen wichtigen Beitrag zur Entlastung der im Überschwemmungsgebiet der Agger gelegenen Flächen liefern.

Festlegung der Zahl der Wohneinheiten:

Gemäß Bebauungsplan dürfen im rückwärtigen Grundstücksbereich (MU2) maximal 15 Wohnungen realisiert werden und im Baufeld der Gaststätte/Saal (MU1) maximal 4 Wohnungen. Damit ergibt sich eine Gesamtzahl von maximal 19 Wohnungen im Gebiet.

Die Planung des Investors sieht im MU2 18 Wohnungen vor, dafür würde er über der Gaststätte nur eine Wohnung realisiert. Die Gesamtzahl der zulässigen Wohnungen wird damit eingehalten, ein Neubau von Wohnungen am Standort Weißes Haus wäre damit nach geltendem Baurecht künftig ausgeschlossen. Auch diese Befreiung wäre aus städtebaulicher Sicht vertretbar und vor dem Hintergrund einer eventuellen Bestandssicherung der Altbebauung zu begrüßen.

Die Verwaltung bittet um Entscheidung zu diesen beiden Punkten, da auf dieser Grundlage ein Bauantrag vorbereitet werden soll.

Anlage:
Planungsunterlagen

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?

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

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

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):

In Vertretung
gez.
Bernhard Esch
Erster Beigeordneter