

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 03.11.2022

TOP: 3 öffentlich

Betr.: Nachnutzung der Immobilie/des Grundstückes des bisherigen
Feuerwehrgerätehauses an der Mühlenstraße

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 09.06.2022,
TOP 2 ö.S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:**

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

Die in der Matrix erarbeiteten Entwicklungsziele und Schwerpunkte werden beschlossen. Im Laufe des Prozesses können Anpassungen vorgenommen werden. Die Verwaltung wird beauftragt auf Grundlage der Entwicklungsziele einen Bebauungsplanentwurf vorzubereiten und zur Beratung vorzulegen.

Sachverhalt:

Als Ergebnis der letzten Sitzung wurden die Entwicklungsziele und Vorgaben für das Grundstück beraten. Die Ergebnisse sind in der Anlage noch einmal beigefügt. Die Systematik der Matrix enthält übergeordnet die Entwicklungsziele und Vorgaben, welche einer Konzeptentwicklung zu Grunde liegen müssen. Bei der Bewertung dieser Konzepte werden die Schwerpunkte und ihre Gewichtung zu Grunde gelegt. Die Schwerpunkte sind ebenfalls diskutiert und ausgearbeitet worden. Nunmehr fehlt noch eine Gewichtung. In der Gesamtbewertung können 100 Punkte erreicht werden. Im Verwaltungsvorschlag sind die Schwerpunkte Architektur und Städtebau mit jeweils maximal 40 Punkten und der Schwerpunkt Klimafolgenanpassung mit 14 und Nachhaltigkeit mit 6 Punkten grün dargestellt und dienen als Diskussionsgrundlage. Die jeweiligen Unterpunkte sind ebenfalls mit einer Gesamtpunktzahl bewertet worden, welche in Summe den maximalen Punktwert der Schwerpunkte bildet. Die Punktevergabe wird mit Hilfe der Bewertungskriterien vorgenommen. Im Rahmen des Auswahlverfahrens kann es sein, dass sich z.B. aufgrund neuer Informationen noch einmal Änderungen oder Ergänzungen ergeben. Für ein Fachbüro, welches mit der Betreuung eines Auswahlverfahrens betreut wird, sind diese politisch

beschlossenen Prioritäten jedoch eine wesentliche Grundlage. Ggf. kommen von dort auch noch Empfehlungen, die später noch aufgenommen werden.

Bei der Bewertung von Konzepten im Bestand wird vorgeschlagen zur Vereinfachung keine Punktvergabe vorzunehmen, sondern nach den Qualitätskriterien ein Ranking vorzunehmen.

Die Entwicklungsziele sollen im Weiteren als Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes dienen. Im Haupt- und Finanzausschuss ist zudem zu beraten ob das Grundstück veräußert wird oder nicht. Aus den Beratungsergebnissen dort ergibt sich ob die Matrix für die Bewertung von Konzepten im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens oder für eine eigene Entwurfsauswahl als Grundlage dienen kann.

In der Zwischenzeit sind die Grundlagenermittlungen für die Bebaubarkeit des Grundstückes weitestgehend abgeschlossen. Sowohl die Artenschutzprüfung, als auch die FFH-Verträglichkeitsprüfung haben keine Hinweise auf eine mögliche Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände oder erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ergeben.

Bezüglich des Baugrundes ist davon auszugehen, dass die Lasten eines Hochbaus am besten über eine Tiefgründung in den Untergrund abgeführt werden. Bauwerkspezifische Bodenuntersuchungen werden bei konkret vorliegenden Planungen dringend empfohlen.

Zudem sind alle Versorgungsunternehmen gebeten worden ihre vorhandenen Leitungstrassen anzugeben. Diese werden auch im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zudem eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen. Hier kann auch eine inhaltlich weitergehende Erörterung stattfinden, die über das eigentliche Planungsrecht hinausgeht.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Stadtplanerin

Stefan Holthausen
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:
Matrix