

Protokollauszug

aus der
47. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und
Bauen
vom 10.05.2011

öffentlich

Top 4.1 Bebauungsplan SAN-P 15 "Teilbereich Block 18", Bauvorhaben Luisenforum - Information

zur Kenntnis genommen

Herr Lehmann (Stadterneuerung) informiert, dass der Block 18 im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes durch die Verwaltung als potentieller Standort für großflächigen Einzelhandel identifiziert worden ist.

Der erhebliche Leerstand und die Funktionsschwäche im Innenbereich des Blockes 18 bilden einen städtebaulichen Missstand, den es zu beseitigen gilt.

Mit der Schaffung einer größeren, attraktiven Ladeneinheit im Plangebiet wird der Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes entgegen gekommen.

Das Erfordernis eines Bebauungsplanes besteht. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, d.h. es bedarf keines Auslegungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung.

Im Blockinnenbereich weist der Bebauungsplanentwurf einen zweigeschossigen Neubaukörper aus. Dieser berücksichtigt die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und in der Beteiligung der Behörden vorgebrachten Anregungen. Der Abstand zwischen dem Neubaukörper und den bestehenden Hofgebäuden wurde vergrößert und das Obergeschoss reicht nicht bis an das Grundstück Hermann-Elflein-Straße 17 heran, um es nicht zusätzlich zu verschatten.

Der wertvolle Baum auf dem Hof kann nicht erhalten werden, da der zweigeschossige Neubaukörper über einen eingeschossigen Verbindungsbau an die Vorderhäuser Brandenburger Straße 5 und 6 angebunden wird. Nur so ist Zugang des Ladens mit ca. 1700 m² Verkaufsfläche an die Brandenburger Straße zu gewährleisten.

Die Nachbarn haben sich wegen des möglichen Lärms und der möglichen verkehrlichen Behinderung ablehnend zu einer Anlieferung über die Hermann-Elflein-Straße geäußert. Der Bauherr konnte C & A davon überzeugen, während der zulässigen Lieferzeiten über die Brandenburger Straße anzuliefern.

Das Bauvorhaben selbst wurde im Dezember im Gestaltungsrat vorgestellt und dort positiv aufgenommen. Durch den Gestaltungsrat erfolgte die Anregung, den Abstand zwischen dem Neubaukörper und den Bestandsgebäuden zu vergrößern. Dies ist umgesetzt worden.

Herr Lehmann berichtet über die erfolgten Abstimmungen mit der Denkmalpflege.

Frau Hüneke erkundigt sich, wie der Wohnanteil ist.

Herr Jelitto und Herr Bruna vom Architekturbüro Axthelm informieren, dass im Obergeschoss des barocken Vorderhauses Brandenburger Straße 6 Wohnraum umgenutzt wird. Dafür wird in den Obergeschossen der Vorderhäuser Hermann-Elflein-Straße 15 und 16 Bürofläche zu Wohnen. Die anderen Wohnungen in dem Objekt sind nicht von der Baumaßnahme betroffen. Es werden vorhandene, zum Teil seit Jahren leer stehende Büroflächen zurückgebaut und zu La-

denflächen umgenutzt. Die Wohnfläche bleibt gegenüber dem Bestand ungefähr gleich, aber der Wohnanteil reduziert sich, weil die Gewerbefläche vergrößert wird.

Der SB-Ausschuss dankt für die Vorstellung des Vorhabens; Bedenken seitens der Ausschussmitglieder gegen die Auslegung des Bebauungsplans werden nicht geäußert.