

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73

## „Evangelische Kirche Gravenbruch“

### Projektbeschreibung

Das vorhandene Kirchengebäude der evangelischen Kirchengemeinde Gravenbruch weist einen hohen Instandhaltungsrückstau auf. Zudem ist das Gebäude für die heutige, kleine Kirchengemeinde zu groß dimensioniert. Die Beseitigung der baulichen Mängel übersteigt die finanziellen Mittel der Kirchengemeinde. Das bestehende Gebäude soll daher rückgebaut werden und ein neuer, deutlich kleinerer Kirchenneubau im Zusammenhang mit dem bestehenden Kirchturm entstehen. Die vorhandenen, wertvollen Fenster und Eingangstüren sollen in den Neubau wieder eingefügt werden. Das übrige Grundstück wird einer Wohnbebauung zugeführt.

Insgesamt sollen, neben dem kirchlichen Gebäude, 4 Wohngebäude mit bis zu 88 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit bis zu 131 Stellplätzen entstehen. Dabei ist ein Stellplatz für jede Wohnung unter 40 qm und 1,5 Stellplätze ab 40 qm gerechnet. Die Wohngebäude sind mit 4 Vollgeschossen sowie einem zusätzlichen Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss geplant. Entlang der Straße „Am Forsthaus Gravenbruch“ ist ein Geschoss mehr, als Übergang zur Bestandsbebauung im Westen, vorgesehen.

Aus ökologischen Gründen erhalten die Wohngebäude begrünte Flachdächer. Das Kirchengebäude erhält ein geneigtes Dach, um die Sonderstellung des Baukörpers zu betonen.

Die 3 westlichen Gebäude sind als Erwerb im Volleigentum geplant. Das Grundstück des winkelförmigen Gebäudes soll im Erbbaurecht von Bonava erworben werden. Ebenso auch der Grundstücksteil des Kirchenneubaus selbst. Dieser wird im Anschluss an die Baumaßnahme an die Kirchengemeinde zurückgegeben.

Für das gesamte, neue Wohnquartier ist die Erstellung einer gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen. Im Übergang zum Bereich im Erbbaurecht ist dabei ein

Brandschutztor möglich. Vorteil ist, dass nur eine Tiefgaragenzufahrt erforderlich ist. Zusätzlich sind 4 oberirdische Stellplätze vorgesehen, von denen zwei als Behindertenstellplätze ausgeführt werden, die der Nutzung durch die Kirche zugeordnet werden.

Ein umfangreiches Wegenetz wird das neue Wohnquartier durchziehen und mit der Umgebung verknüpfen. Entlang der Wege werden Kinderspielplätze und Fahrradstellplätze angeordnet. Je Wohnung sind dabei 2 Fahrradstellplätze gerechnet. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten privat nutzbare Gartenbereiche.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Verlegung des vorhandenen, kanalisierten Bachlaufes im westlichen Bereich des Grundstückes erforderlich. Derzeit ist vorgesehen die Bachverlegung am Schacht südlich der Straße „Am Forsthaus Gravenbruch“, im Bereich des Waldes, zu beginnen und nördlich der Straßenverkehrsfläche einen neuen Schacht zu setzen. Um Eingriffe in den Wald zu vermeiden, ist es ggf. auch möglich in der Straßenfläche einen neuen Schacht zu setzen und erst dort mit der Verlegung zu beginnen. Genaue Abstimmungen hierzu werden parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt werden.

Für das Neubauvorhaben ist eine GRZ von 0,4 bzw. von 0,8 mit Nebenanlagen und eine GFZ von im Mittel 1,20 vorgesehen.