



Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0398/2018		Datum: 27.09.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 BPlan/Ku	
Betreff:			
Sachstandsmitteilung Bebauungsplan Nr. 201 "Neugestaltung der Pfaffendorfer Höhe" - Empfehlung der Verwaltung zum weiteren Vorgehen			
Gremienweg:			
18.10.2018	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE abgesetzt geändert
	öffentlich		

Unterrichtung:

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 17.08.2017 wurde der Konzeptionsbeschluss vom 20.06.2017 zum Bebauungsplan Nr. 201 vorgestellt, welcher u. a. auch die zukünftig planungsrechtlich vorbereiteten Nachverdichtungspotentiale vorstellte (vgl. Anlage 1).

Das Bürger-/Mieterbegehren richtete sich maßgeblich gegen eine Nachverdichtung durch Aus- oder Neubauten (vgl. Anlage 2). Im Rahmen von Einzelfallentscheidungen zum jeweiligen Bauantrag solle man sich der Thematik Staffelgeschosse, Balkone oder Terrassen widmen. Eine Lösung für den ruhenden Verkehr sei wünschenswert. Die vorhandenen privaten Gemeinschaftsgrünflächen sollten weiterhin allen Bewohnern erhalten bleiben und bestenfalls als öffentliche Grünflächen durch die Stadt übernommen werden.

Aus einem ebenfalls auf den Konzeptionsbeschluss bezogenen Kontakt mit dem Haupteigentümer im Geltungsbereich (BIMA), ergeht eine prinzipiell positiv Rückmeldung. Trotz der ebenfalls gesehenen städtebaulichen Qualitäten „grüner Quartiers-Gemeinschaftsflächen“ spricht man sich deutlich für weitere Nachverdichtungsflächen, gerade in den bislang noch freien Bereichen, aus (vgl. Anlage 3). Die Anforderungen der Bundes-/Landesregierung zur Schaffung von Wohnraum sprechen hierfür. Ebenfalls wird sich für eine Lösung für den mit der wohnbaulichen Inanspruchnahme zusammenhängenden Stellplatzbedarf ausgesprochen (z. B. Tiefgaragen im Bereich von Neubauten).

Dem Ergebnis beider Hauptinteressen folgend, wird folgender Vorschlag der Verwaltung als Grundlage zur weiteren BPlan-Ausarbeitung zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss unterbreitet:

Insbesondere der in den vergangenen Jahren stetig gestiegene Bedarf an bezahlbaren Wohnraum spricht für den Ansatz, über die bislang in der Konzeption beschlossenen baulichen Möglichkeiten hinaus, weiteren Raum hierfür zu schaffen (vgl. Anlage 4). Auch die Verbringung des ruhenden Verkehrs in Form von Tiefgaragen ließe sich in Neubauten baulich und wirtschaftlich deutlich besser realisieren.

Dem „einfrieren“ der baulichen Bestandssituation sowie einer gewünschten Einzelfallentscheidung zu jedwedem Baubegehren kann verwaltungsseitig nicht gefolgt werden. Einerseits kann eine strikte Erhaltungswertigkeit der Bestandsbauten (auch als Gesamtensemble) nicht bestätigt werden (so auch ein Schreiben der GDKE), andererseits ließe diese restriktive Sichtweise kaum Handlungsraum oder Planungssicherheit für potentielle Entwicklungen.

Die städtebauliche Qualität der großen zusammenhängenden Freibereiche (i.d.R. Quartiersmitten) wird weiterhin gesehen und sollte durch entsprechende Festsetzungen auch gesichert werden. Eine gewünschte Übernahme durch die öffentliche Hand wird derzeit aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sowie einer stadtteilübergreifenden Vorbildwirkung kritisch gesehen – die Beibehaltung als Privatfläche (nicht überbaubare Grundstückfläche bebauter Grundstücke mit Vorgaben zu z.B. Pflanze-

halt/Neupflanzungen, Größenbeschränkung von Nebenanlagen, park-/spielplatz-/gartenaffine Nutzungen, Quantitäten/Qualitäten) wird daher empfohlen. Exemplarisch wurde ein Quartier aus dem Geltungsbereich herausgegriffen, welches die aktuelle planungsrechtliche Empfehlung als städtebauliches Gestaltungskonzept darstellt.

Über die derzeit vorliegenden Planungs- und Empfehlungsgrundlagen wird im Weiteren durch das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung in der Sitzung mündlich unterrichtet.

Anlagen:

- Anlage 1 – mögliche Bebauung nach Konzeptionsbeschluss
- Anlage 2 – Bebauung gemäß Bürgerbeteiligung
- Anlage 3 – mögliche Bebauung mit maximaler Inanspruchnahme
- Anlage 4 – mögliche Bebauung nach aktueller Verwaltungsempfehlung
- exemplarisches, städtebauliches Gestaltungskonzept