



Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0395/2020		Datum: 20.10.2020	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 BPlan MR	
Betreff:			
Bebauungsplan	Nr.	336	"Entwicklung Quartier Goldgrube"
- Werkstattbericht -			
Gremienweg:			
10.11.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<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:

Das Projekt „Entwicklung Quartier Goldgrube“, das den Neubau einer 8-gruppigen Kindertagesstätte, den Ersatzneubau der Pestalozzi- Grundschule und die Ansiedlung geförderten Wohnraums beinhaltet, ist in der Politik sehr präsent. Die inhaltlichen Arbeiten an dem Projekt laufen verwaltungsintern mit höchster Priorität.

Die Verwaltung möchte an dieser Stelle die städtebauliche Konzeption vorstellen und über den Stand der Planungen sowie die weitere Vorgehensweise informieren.

Das städtebauliche Konzept:

Die als Anlage beigefügte aktuelle städtebauliche Konzeption beinhaltet einen Platzhalter für den geplanten Kita- Neubau, in einer stilisierten Kubatur des derzeitigen Planungsstandes des Zentralen Gebäudemanagements vom Juli 2020. Das Gebäude soll in Vollbelegung Platz für 180 Kinder in 8 Gruppen bieten.

Außerdem sind Platzhalter für den vorgesehenen Schulneubau enthalten, die das Schulgebäude selbst, eine Sporthalle sowie eine Mensa abbilden. Diese sind in Kubatur und Lage auf dem Grundstück frei gewählt und basieren nicht auf belastbaren Vorplanungen. Die Größe, Lage und Gestaltung dieser Gebäude werden erst in dem ausstehenden Architektenwettbewerb konkretisiert. Die aktuelle städtebauliche Konzeption bildet lediglich den ungefähren Raumbedarf der Nutzung ab.

Die Bring- und Abholsituation der Schüler und Kita-Kinder wird mittels eines Kiss-and-go Bereiches gelöst, der als Schleife in das Gebiet gelegt wird. Die Vorteile liegen hier insbesondere darin, dass die Kurzzeitparker aus dem öffentlichen Straßenraum herausgezogen werden können und keine Straße gequert werden muss, um die öffentlichen Einrichtungen zu erreichen. Die bisherigen Erfahrungen des Schulverwaltungsamtes mit derartigen Angeboten an anderen Schulen (z.B. Willi Graf Schule) sind sehr positiv. Das Angebot wird von den Eltern gut angenommen. Daher soll auch bei dieser Neuplanung ein entsprechendes Angebot geschaffen werden.

Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze für Schule und Kita wurde verwaltungsintern eine flächensparende Kombination mit einem Gebäudeteil der Schule, z.B. mit dem Mensagebäude, als aufgeständerte Lösung mit darunterliegender Stellplatzanlage diskutiert. Da die Nutzungen mit zeitlichem Versatz realisiert werden, ist eine gemeinsame bauliche Lösung erst mittelfristig umsetzbar. Für den bereits anstehenden Neubau der Kita wird daher voraussichtlich zunächst eine eigene Stellplatzanlage hergestellt (möglichst als temporäre Lösung). Die endgültige Planung der Stellplatzanlagen kann im Architektenwettbewerb für den Schulneubau mit behandelt werden.

Zur Gewährleistung eines sicheren Schulweges werden die Gehwege entlang der Straßen „An der Overbergschule“ sowie an der Bogenstraße regelwerkskonform auf eine Breite von 2,5 m verbreitert. Auch dies sieht die städtebauliche Konzeption bereits vor.

Die Wohnanlage für geförderten Wohnraum greift die umgebende, prägende Blockrandstruktur auf. Es werden Gebäudehöhen analog zu den umgebenden Gebäuden angestrebt. Es können in dieser ge-

wählten Bebauungsstruktur ca. 6.000 qm Wohnfläche erzielt werden. Die Organisation der erforderlichen Stellplätze sollte vorzugsweise unterirdisch erfolgen. Aus Kostengründen kann eine oberirdische Lösung notwendig werden.

Ein übergeordnetes Ziel der Konzeption ist der weitgehende Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen. Hierzu fand eine fachliche Begutachtung der Gehölze, insbesondere für die Bereiche der Kita- und Schulnutzung, statt, woraus die unter Klimagesichtspunkten zukunftsfähigen, vitalen und damit erhaltenswerten Gehölze ermittelt werden konnten. Die Begutachtung wird für die Wohnbauzwecke zukommende Fläche in den nächsten Wochen noch fortgesetzt. Für entfallende Gehölze sollen Ersatzpflanzungen, vorzugsweise innerhalb des Plangebietes, vorgenommen werden. Beispielsweise sollen für die in Folge des Gehwegeausbaus entfallenden Gehölze wieder neue entlang der Straßen gepflanzt werden, um den ursprünglichen Charakter des Straßenbildes wiederherzustellen. In dem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere die Gehölze entlang der Straße „An der Overbergschule“ bis auf einen Baum nicht als erhaltenswerte Gehölze erfasst wurden. Daher sollte hier dem erforderlichen Gehwegeausbau der Vorzug gegeben werden. Die Alternative dazu wäre ein Gehwegeausbau in die aktuelle Straßenverkehrsfläche hinein, woraus jedoch resultieren würde, dass die Straße aufgrund des geringen Querschnitts nur noch in Einbahnrichtung befahren werden und das Parken im Straßenraum nicht mehr möglich wäre. Entlang der Bogenstraße bestehen mehr erhaltenswerte Gehölze. Hier ist beabsichtigt, die notwendige Fläche für den Gehwegeausbau zwar in der Planung zu sichern, den tatsächlichen Ausbau jedoch davon abhängig zu machen, ob der Bogenstraße künftig überhaupt eine wesentliche Bedeutung als „Schulweg“ zukommt. Auch hierzu muss der Architektenwettbewerb für den Schulneubau abgewartet werden.

Aktueller Stand der Planungen:

Jüngst konnte die städtebauliche Konzeption für das Gebiet verwaltungsintern mit breitem Konsens abgestimmt werden.

Die artenschutzfachliche Untersuchung des Plangebietes läuft. Die Ergebnisse erwarten wir zeitnah. Die Begutachtung der vorhandenen Gehölze wurde begonnen und wird ebenfalls zeitnah abgeschlossen.

Ebenso sind die Betrachtung der Verkehrsentwicklung sowie die Begutachtung der schalltechnischen Auswirkungen in Angriff genommen.

Weitere Vorgehensweise:

Als nächste Schritte werden die tiefbautechnischen Details endabgestimmt, die den Gehwegeausbau sowie den Kiss-and-go-Bereich betreffen und entsprechende Vorplanungen hierfür beauftragt.

Der Bebauungsplan-Entwurf mit den aus der Konzeption resultierenden planungsrechtlichen Festsetzungen befindet sich bereits in Arbeit und wird nun vervollständigt.

Ziel ist es, den Bebauungsplan-Entwurf zeitnah zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Ein konkreter Sitzungstermin kann hierfür noch nicht genannt werden, da die Fertigstellung u.a. davon abhängig ist, wann die laufenden Gutachten/ Vorplanungen abgeschlossen sein werden, da diese in den Entwurf zu integrieren sind. Anschließend erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage des Planentwurfs).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität nimmt die Unterrichtung über die Konzeption der Planung sowie die beabsichtigte weitere Vorgehensweise der Verwaltung zur Kenntnis.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden in der Planung ermittelt und beschrieben.