



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0095/2021		Datum: 12.02.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 BPlan/Ku	
Betreff:			
Bebauungsplan Nr. 201 "Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe" - Beschluss über die Anzahl zulässiger Vollgeschosse im Geltungsbereich			
Gremienweg:			
16.03.2021	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		

Beschlusstwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:
Anstelle der bislang im Konzeptionsbeschluss vorgesehenen vertikalen Entwicklungsmöglichkeit mit max. zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss, sollen für den ausstehenden Entwurfsbeschluss drei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss in der Planung berücksichtigt werden.

Begründung:

In der jüngsten Kontaktaufnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - BIMA - wurde die Stadtverwaltung über deren aktuellen Entwicklungsziele im Bereich des BPlan Nr. 201 unterrichtet. Diese spiegeln maßgeblich deren seitens des Bundesministerium für Finanzen vorgegebenen Bedarfe von bundesweit 3.000 zu entwickelnden Wohnungen wieder. Der Standort Pfaffendorfer Höhe kann hierbei einen maßgeblichen Teil dieses Wohnraumbedarfs decken.

Die formulierten Ziele der BIMA lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Wohnraumschaffung durch die Aufstockung der zweistöckigen, im Eigentum befindlichen, Bestandsgebäude um ein Vollgeschoss.

Diese Zielformulierung beruht auf der beschlossenen BPlan-Konzeption, welche bereits die Zulässigkeit eines zusätzlichen Staffelgeschosses oberhalb der Bestandsgeschossigkeit berücksichtigt. Die aktuelle Zielsetzung der BIMA nimmt damit zugleich deren vormals beabsichtigte Wohnraumschaffung bzw. „Neubaulandentwicklung in die Fläche“ deutlich zurück.

Die sowieso laufende und weiterhin geplante Kernsanierung der Objekte lässt die Entwicklung in die Vertikale wirtschaftlich, auch im Hinblick auf den Erhalt des Mietpreinsniveaus, werden. Neubauten auf den eigenen BIMA-Liegenschaften seien nur noch temporär und innerhalb der im Konzeptionsbeschluss definierten überbaubaren Grundstücksflächen angedacht. Diese aktuellen Planungsabsichten lassen Raum den vorhandenen prägenden Freiraum weitestgehend zu erhalten und aufzuwerten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Seitens des Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, wird die aktuell vorgebrachte Entwicklungsabsicht positiv beurteilt. Die Ziele des angestoßenen Bauleitplanverfahrens werden hiermit maßgeblich berücksichtigt.

Die Bedarfsbefriedigung an Wohnraum im Bestand durch eine Geschoss-Aufstockung stellt den bau-lich schonendsten Eingriff in Boden und Natur dar. Der Bestandserhalt und dessen zeitgemäße bau-liche und energetische Ertüchtigung/Sanierung stellt zudem die ökologischer und ökonomischer

Bauweise gegenüber der in gleicher Weise geschaffenen Wohnungsanzahl bei gänzlicher Neubauweise dar. Die mit der Vollgeschossaufstockung einhergehende Flächeneinsparung, lässt zudem die weiterhin zu berücksichtigenden Stellplatzbelange auf dem eigenen Grundstück in Verbindung mit einer Wohnumfeldaufwertung sowie Frei-/Grünraumplanung besser planen.

Mit einem ermöglichten Vollgeschoss anstatt eines Staffelgeschosses lässt sich, mit Blick auf die im Geltungsbereich selbst als auch in der Nachbarschaft bereits vorhandene dreigeschossigen Baukörper und deren Höhenentwicklung, auch keine städtebaulich Überformung erkennen. Die in der Konzeption geplante maximale Höhenentwicklung für die zweigeschossigen Bestandsgebäude würde sich bei der Zulässigkeit eines Vollgeschosses auch nicht ändern, da sich ein in Rede stehendes Vollgeschoss nicht höher als ein Staffelgeschoss entwickelt.

Das Verhältnis zwischen den in der Konzeption geplanten durch Wohngebäude überbauten Flächen und den nicht überbauten Flächenanteilen wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Auch die teilweise bereits erfolgte Sanierung/Ertüchtigung einzelner Bestandsobjekte bzw. des privaten Wohnwertes durch Dämmung, Neuputz-/anstrich oder auch zusätzlicher Balkone, trägt (bereits) zu einer Verbesserung der städtebaulichen Wohnumfeldqualität bei.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen der vorstehenden Beantragung der BIMA zugunsten der Bestandsaufstockung um ein Vollgeschoss, anstatt eines Staffelgeschosses, zu folgen.

Anlage/n:

- Zieldarstellung, öffentlich

(Auszug aus der nicht öffentlichen Anlage)

- Zieldarstellung, **nicht** öffentlich

(Da die Darstellungen z. T. auch Erläuterungen zu Eigentumsverhältnissen, Grundstücksangelegenheiten oder privatwirtschaftliche Themen zum Inhalt hat, erfolgt deren Informationsgehalt als nicht öffentliche Anlage der Beschlussvorlage).

Historie:

Konzeptionsbeschluss BV/0288/2017

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ein Staffelgeschoss darf maximal $\frac{3}{4}$ - bzw. 75 %-Fläche bezogen auf das darunter gelegene Geschoss aufweisen.

Mit der hier in Rede stehenden zusätzliche Flächeninanspruchnahme von rd. $\frac{1}{4}$ bzw. 25 % würde das oberste Staffelgeschoss zu einem Vollgeschoss und kann auf gleicher Gebäudegrundfläche mehr benötigten Wohnraum generieren. Dieser Wohnraum kann zudem auf den Großteil der vorhandenen Gebäudeinfrastruktur zurückgreifen.

Überschlägig ist im Gegensatz hierzu davon auszugehen, dass für die selbe geschaffene Anzahl von Wohnungen/Wohnraum bei konventioneller Neubauweise einschließlich notwendiger neuer Infrastruktur mehr Energie für erforderliche Baustoffe, deren Transport sowie deren Verbau erforderlich würde sowie ein umfänglicherer Eingriff in Boden und Natur.

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden bei der Zulässigkeit eines Voll- anstatt Staffelgeschosses demnach als positiv eingeschätzt.