



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0536/2024/1		Datum: 15.10.2024	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Alt	
Betreff:			
Bebauungsplan Nr. 151 "Quartier Goebenpark auf dem Asterstein"			
a) Aufhebung Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 151a "Goebensiedlung"			
b) Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 "Quartier Goebenpark auf dem Asterstein" und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren			
c) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages			
Gremienweg:			
14.11.2024	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
04.11.2024	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 151a „Goebensiedlung“,
- b) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 „Quartier Goebenpark auf dem Asterstein“ sowie gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
- c) und ermächtigt die Verwaltung hinsichtlich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen zur Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Begründung:

zu a)

Die ursprünglichen Planungen für den Bereich der Goebensiedlung reichen bis in die 1990er Jahre zurück. Der Bebauungsplan wurde bislang nicht rechtsverbindlich – u. a. bedingt durch Eigentümerwechsel. Zuletzt erfolgte im Zeitraum vom 09.02.2012 bis 14.03.2012 die Offenlage eines Bebauungsplanentwurfs. Nach der Offenlage wurde der Bebauungsplan jedoch nicht zur Satzung beschlossen, das Verfahren ruht seitdem. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere wohnbauliche Entwicklung in der Goebensiedlung geschaffen werden. Im Wesentlichen haben die Planungsziele weiterhin Bestand und werden im Zuge des neu zu fassenden Aufstellungsbeschlusses unter Berücksichtigung aktueller städtebaulicher Anforderungen und Rahmenbedingungen (u.a. hoher Wohnraumbedarf) weiterverfolgt bzw. aktualisiert.

Zu b) und c)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände, welches bereits nach dem 2. Weltkrieg aufgegeben wurde. Anschließend wurden auf dem Gelände zur Wohnraumbeschaffung Notunterkünfte errichtet. Die Notunterkünfte wurden in den letzten 50 Jahren erhalten, in dem Zeitraum jedoch nie umfassend saniert, so dass sie sich gegenwärtig in einem Zustand befinden, der einen Erhalt ausschließt bzw. unmöglich macht.

Der Eigentümer und Investor der Liegenschaften, die CI Projektentwicklungs GmbH beabsichtigt auf dem Gelände ein gemischt genutztes Quartier (urbanes Gebiet, MU) zu entwickeln. Neben gewerblichen Nutzungen (s.u.) soll für junge Familien und wirtschaftlich schwächer gestellten Personen hochwertiger und sozial geförderter Wohnraum entstehen. Ferner sind eine Pflegeeinrichtung, betreute Wohnformen sowie die Errichtung einer Kita vorgesehen.

Mit dem Investor wurden in der Vergangenheit intensive Gespräche und Abstimmungen sowohl mit der Verwaltung als auch mit den politischen Vertretern und Gremien geführt. Ein städtebaulicher Konzeptentwurf wurde bereits im Gestaltungsbeirat präsentiert. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates wurden, soweit dies unter eigentumsrechtlichen und wirtschaftlichen Belangen möglich war, in der aktuellen Konzeptskizze berücksichtigt.

Das Umfeld des Plangebiets ist bereits vollständig bebaut. Im Norden finden sich 5-geschossige Bestandsgebäude, im Süden grenzt u.a. ein 8-geschossiges Wohnhaus an. Die westlich als auch die östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Entsprechend der Zielsetzung eines Urbanen Quartiers, einem schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem hohen Wohnraumbedarf soll eine höhere bauliche Dichte zugelassen werden. Hierbei soll auf die bestehenden Bebauungsstrukturen – insbesondere auf die umliegende Wohnbebauung im Bereich der Grenzstraße und der Sophie-von-La-Roche-Straße – Rücksicht genommen werden. Gegenüber den ursprünglichen Planungen, die hier eine bis zu 5-geschossige Bebauung vorsahen, ist nun zugunsten einer besseren Integration in das städtebauliche Umfeld eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss geplant. Ferner sollen, um den Belangen der Anlieger weiter Rechnung zu tragen, die geplanten Gebäude im Westen mit deutlichen Fassadenrücksprüngen versehen werden. Die hierdurch entstehenden Höfe sollen hochwertig begrünt werden. Zur Quartiersmitte hin ist eine gestaffelte, größere bauliche Höhe und Geschossanzahl geplant (vgl. anliegende Konzeptskizze). Neben den Baukörpern soll auf der vorhandenen Freifläche (ehem. Exerzierplatz) künftig ein Markt- und Quartiersplatz entstehen. In den Gebäuden, die an den Platz angrenzen sind weitere Nutzungen – u.a. Gastronomie, Hotel, gesundheitliche Zwecke sowie eine Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen – vorgesehen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren soll auch geprüft werden, ob in dem Plangebiet eine Nahversorgungsnutzung realisiert werden kann/ soll. Die genannten Nutzungen sollen zu einer Belebung des Platzes beitragen. Der Marktplatz soll über das ganze Jahr bespielt werden (z. B. Wochenmarkt, kulturelle Veranstaltungen, Weihnachtsmarkt) und somit eine belebte Quartiersmitte bilden, als Treffpunkt für die Bewohner des Goebenparks und der umliegenden Bebauung.

Die östlich der heutigen Freifläche vorhandenen Grünstrukturen und Baumbestände sollen zum Großteil erhalten bleiben, und in die weitere Planung integriert werden. Zusätzlich zum Spielplatz ist im Bereich des geplanten Kita-Standortes ein begrünter Kirchvorplatz als Aufenthaltsfläche vorgesehen. Hierdurch wird die südlich, außerhalb des Plangebiets bestehende Kirche ebenfalls in die Planung eingebunden.

Der ruhende Verkehr soll ausschließlich in Tiefgaragen unterhalb der geplanten Bebauung untergebracht werden. Zu-/Abfahrten zur Tiefgarage sind derzeit im Norden sowie im Westen vorgesehen (vgl. anliegende Konzeptskizze). Lediglich im Bereich der Kindertagesstätte sind oberirdische Stellplätze im Zusammenhang mit dem zu erwartenden Hol- und Bringverkehr geplant. Die geplanten Straßen- und Wegeverbindungen innerhalb des Plangebiets stellen eine gute Erreichbarkeit und Vernetzung sowohl der umliegenden Bebauungsstrukturen als auch der Frei- und Erholungsflächen im Norden sicher – insbesondere im Zusammenhang mit den derzeit erfolgenden städtischen Planungen für Sport- und Erholungsflächen in Richtung Fort Asterstein.

Die Planung entspricht mit der Revitalisierung von brachgefallenen und mindergenutzten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches sowie der Nutzung von bestehenden Nachverdichtungspotentialen den Zielsetzungen einer nachhaltigen und klimaangepassten Stadtentwicklung.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Plangebiet Wohnbauflächen, künftige

Wohnbauflächen sowie Grünflächen (Parkanlage und Spielplatz) dar. Im aktuellen Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Unter Berücksichtigung der Planungsziele im überwiegenden Teil eine gemischt bauliche Nutzung in Form eines urbanen Gebietes (MU) zuzulassen, – sowohl eine wohnbauliche Nutzung als auch eine gemischte bauliche Nutzung – ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,1 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Lageplan.

Das Bebauungsplanverfahren wird extern bearbeitet und durch den Vorhabenträger finanziert. Hinsichtlich der Kostenregelungen soll mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

Anlagen:

Lageplan, Konzeptskizze

Finanzielle Auswirkungen:

Keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen. Gemäß Antragsschreiben erklärt sich der Eigentümer/ Investor bereit, die erforderlichen Gutachten auf seine Kosten durchzuführen und die sonstigen mit der Planung verbundenen Kosten zu übernehmen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im weiteren Bebauungsplanverfahren untersucht und bewertet.

Historie:

In der ASM-Sitzung am 08.10.2024 wurde der Vorlage einstimmig zugestimmt. Gegenüber der ursprünglichen Beschlussvorlage wurde in der Begründung auf Seite 2, vierter Absatz eine Ergänzung zur etwaigen Einzelhandelsnutzung vorgenommen.