



Vorlage

Datum: 10.04.2017
Vorlage FB III/3213/2017

TOP	Betreff Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 77 Wohngebiet "Altes Archiv"
Beschlussentwurf: Der Ausschuss beschließt, die Entwurfsvariante Nr. ____ als Grundlage für weitere Planungen zu bewilligen. Der Ausschuss empfiehlt / der Rat beschließt, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 Wohngebiet „Altes Archiv“.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	09.05.2017	öffentlich
Rat	29.06.2017	öffentlich

Sachverhalt:

Auf der Suche nach städtischen Liegenschaften, die eine Bebauung im Innenbereich zulassen, ist das Gebiet rund um den Bolzplatz an der Ewald-Gnau-Straße seit 2015 immer wieder als potentielle Fläche für die Errichtung von Wohnbebauung im Gespräch. Generell sieht ein solches Vorhaben bezahlbaren Wohnraum vor. Die tatsächliche Umsetzung ist von dem zukünftigen Investor abhängig. Grundsätzlich ist geplant, das Projekt ohne städtische Mittel umzusetzen.

Erste konkrete Entwürfe, in denen der gewandelte Bedarf der Bevölkerung in Lage, Größe und Barrierearmut aufgegriffen wurde, wurden zusammen mit der GBS entwickelt und im Juni 2016 dem Ausschuss vorgestellt. In den drei Entwurfsvarianten (Nr. 1-3) waren zwischen 7 und 9 ergänzende Bauten mit insgesamt 48 bis 54 Wohneinheiten geplant, die eine Überbauung des gesamten Areals rund um den Bolzplatz vorsahen. Die dafür angedachten Baukörper waren in offener Bauweise als Zwei- und Dreispänner mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angeordnet. In Höhe und Grundfläche fügten sich die neuen Bauten somit nahtlos in die nähere Umgebung ein. Neben der Errichtung mehrerer einzelner Spielplätze und der Aufstockung von Parkplätzen war auch die zusätzliche Anbindung an die August-Lütgenau-Straße Inhalt dieser Planungen.

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den vorgestellten Entwürfen seitens des Ausschusses und einer vermehrten Kritik seitens der Anwohner rund um das zu beplanende Areal führten dazu, dass der Ausschuss im August 2016 die Erarbeitung drei neuer Entwurfsvarianten beschloss. Der Erhalt des Bolzplatzes als wertvolle Freizeitfläche und eine weniger dichte Bebauung waren die wesentlichen Kriterien die für die neuen Entwürfe berücksichtigt werden sollten.

Die Verwaltung erarbeitete drei neue Entwurfsvarianten (Nr. 4-6), in denen die Anzahl der Baukörper, bei gleichbleibender Größe, auf 3 bis 5 Bauten mit insgesamt 23 bis 25 Wohneinheiten reduziert wurde und mehr öffentliche Frei- und Grünflächen erhalten werden konnten. Des Weiteren sahen die Entwürfe die Errichtung eines Multifunktionssportplatzes vor, um den Wegfall des Bolzplatzes zu kompensieren. Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr wurde die Erschließung in den Varianten 4-6 ausschließlich über die August-Lütgenau-Straße geplant.

Im November 2016 wurden die Entwürfe 4-6 durch den Ausschuss gebilligt und als Grundlage für die weitere politische und öffentliche Diskussion beschlossen. Es folgte Anfang des Jahres 2017 eine offene Informations- und Diskussionsveranstaltung, bei der interessierte Bürgerinnen und Bürger über bisherige Schritte und den aktuellen Stand der Planung informiert wurden. Seitens der Bürgerinnen und Bürger gab es auch zu diesen Entwurfsvarianten kritische Stellungnahmen.

Die Höhe sowie die bereits reduzierte Anzahl der Baukörper wurden erneut als zu viel und zu massig empfunden. Zudem wurden wiederholt Zweifel an der geplanten Anzahl an Parkplätzen geäußert. Die Stellplatzsituation stelle sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt als sehr schwierig dar und werde durch zusätzliche Wohneinheiten verschlimmert. In dem Falle einer Umsetzung dieser Planung müsse für ein stark erhöhtes Stellplatzangebot gesorgt werden. Des Weiteren plädierten die Bürgerinnen und Bürger erneut für den Erhalt des Bolzplatzes.

Entsprechend der Anregungen aus der Bürgerschaft und auf Anregung der SPD-Fraktion wurde eine erneute Überarbeitung des Entwurfs vorgenommen. Der aktuelle Entwurf (Nr. 7) sieht keine Überbauung des heutigen Bolzplatzes mit Wohngebäuden mehr vor. Die Anzahl der Bauten wurde bei gleichbleibender Größe auf drei reduziert und ausschließlich auf den Grundstücken des früheren Kindergartens und des ehemaligen Stadtarchives geplant. Die Wohneinheiten reduzieren sich somit auf 15 bis 18, wodurch die Erschließung auf Grund der geringen Mehrbelastung nach wie vor über die Ewald-Gnau-Straße erfolgen kann. Um die Parksituation in dem Gebiet dennoch zu entlasten, soll im nördlichen Teilabschnitt des Bolzplatzes ein größerer Parkplatz entstehen, der über die August-Lütgenau-Straße erschlossen wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Eine Entscheidung über die Kostentragung des Verfahrens ist noch nicht getroffen.

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Kerstin Panek**Anlagen:**

Geltungsbereich

Entwurfsvarianten 1-3 (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH)

Entwurfsvarianten 4-6 (Fachbereich III - Bauen, Planung, Umwelt)

Entwurfsvariante 7 (Fachbereich III - Bauen, Planung, Umwelt)