

Sitzung	Technischer Ausschuss - öffentlich - 16.02.2016		
Beratungspunkt	Konversion - Anpassungen des Rahmenplans		
Anlagen	2		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-003/14 4-056/14 4-145/14 4-007/15 4-057/15 4-096/15	Sitzung GR-Ö KO-Ö 1. Zukunftswerkstatt – Ö Konversionsausschuss – Ö GR-Ö 2. Zukunftswerkstatt – Ö GR-Ö GR-Ö	Datum 21.01.2014 08.05.2014 12.07.2014 20.01.2015 24.02.2015 09.05.2015 16.06.2015 13.10.2015

Erläuterungen:

Mit der Bestätigung des Siegerentwurfs in der Preisgerichtssitzung am 14. September 2015 wurde der Grundstein für die kommenden Planungsarbeiten im Konversionsareal gelegt. In den nun folgenden Arbeitsschritten geht es darum, den Rahmenplan weiter auszudifferenzieren und Schwächen, die etwa schon in der Preisgerichtsbeurteilung benannt wurden, zu identifizieren und weiterzuentwickeln. Nach einer intensiven Überprüfung des Entwurfs wurde der Rahmenplan in insgesamt fünf Punkten überarbeitet (**Anlage 1**).

Anpassung 1:

Der ursprüngliche Rahmenplanentwurf sah – entgegen den Regularien der Auslobung – eine Überplanung von Grundstücken und Bestandsgebäuden im Norden vor, welche nicht Teil des Konversionsareals sind. Das Einbeziehen von Bestandssituationen außerhalb eines Plangebietes ist eine oft zu beobachtende Praxis städtebaulicher Entwurfsarbeiten, ist damit doch der Gedanke verbunden, neuen Städtebau in den Bestand zu integrieren und ehemalige Grenzen aufzubrechen. Da jedoch eine Realisierung derzeit nicht absehbar ist, wurde der nördliche Bereich an den Bestand angepasst.

Neben der Reduzierung des Geltungsbereichs des Rahmenplans auf den des Konversionsareals, muss zudem ein weiteres Bestandsgebäude stehen bleiben. Die Wohnungen in diesem Gebäude sind teilweise an Bundeswehrangehörige sowie auch an Privatpersonen vermietet, weshalb ein Abriss nicht in Frage kommt.

Anpassung 2:

Die Gebäudegrundfläche der Kindertagesstätte wurde aufgrund eines angepassten Bedarfsnachweises vergrößert. Die endgültigen Ausmaße der Kindertagesstätte werden erst mit Detailplanungen, etwa im Zuge eines architektonischen Wettbewerbs konkretisiert.

Anpassungen 3+4:

Im Vorgriff auf die Mehrfachbeauftragung der Rahmenplanung wurde im Januar 2015 eine Wohnungsmarktanalyse erstellt. Die ausgesprochen optimistische Schätzung dieser Analyse beziffert das Wohnbauflächenpotenzial in den kommenden zehn Jahren auf rund 350 Wohneinheiten (WE). Der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung übersteigt diese Prognose mit 402 WE nochmals, während beispielsweise die anderen Entwurfsteilnehmer einen deutlich niedrigeren Ansatz (213, 228 und 342 WE) als Planungsgrundlage wählten. Mit den Anpassungen 1, 3 und 4 konnten die WE auf insgesamt 340 reduziert und das betreffende Wohnquartier aufgelockert und mit der Öffnung zum Bürgerpark hin zusätzlich qualitativ aufgewertet werden.

Anpassung 5

Die letzte Anpassung betrifft den geplanten Nahversorger. Der Bereich wurde optimiert. Der Nahversorger, der vormals etwas unglücklich mittig im Baublock platziert war, rückt nun an den nördlichen Hang, wodurch einerseits ein bisher funktionsloser und schlecht einsehbarer Fußweg wegfällt, während auf der südlichen Seite ein klar gefasster Platz entsteht, der teilweise als Parkplatz genutzt wird. Nun können sich erstmals Blickbeziehungen zwischen dem neu geschaffenen Hofbereich und den sich weitenden Parkflächen entwickeln. Der hier bereits im ursprünglichen Rahmenplan vorgesehene öffentliche Platz ist im Zusammenspiel mit der öffentlichen Grünfläche – auf der beispielsweise die Außenanlagen einer im Nahversorger untergebrachten Gastronomie verwirklicht werden können – nun auch in der Lage diese Aufgabe zu erfüllen.

Weitere Planungsschritte

In den nun folgenden Planungsschritten gilt es, die Inhalte des Rahmenplans planungsrechtlich umzusetzen. Hierzu ist zum einen der Abschluss des derzeit laufenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens notwendig. Parallel dazu würden nun nach und nach einzelne Bebauungspläne entsprechend den geplanten Bauabschnitten (**Anlage 2**) bearbeitet und umgesetzt. Die Entwicklung des Areals von Nord nach Süd hat dabei mehrere Gründe. Zum einen wird in erster Linie Wohnraum in unterschiedlichen Formen benötigt, der wiederum an bestehende Wohnstrukturen im Norden angegliedert werden muss. Der südliche Teil hingegen ist aufgrund der enorm hohen Anzahl an gewerblicher Bruttogeschossfläche stark investorenabhängig. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Areals durch das Land und der noch unklaren Laufzeit der Asylbewerberunterkunft, müssen jedoch die weiteren Vertragsverhandlungen abgewartet werden, bevor hier mit der Bebauungsplanung begonnen wird.

1 5 BM

Beschlussvorschlag:

Die Anpassungen des Rahmenplan werden zur Kenntnis genommen.

Beratung: