

**Sitzungsvorlage DS 2010/419**

Stadtplanungsamt  
Christian Storch  
(Stand: **09.11.2010**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

**Technischer Ausschuss**  
öffentlich am 17.11.2010

**Bebauungsplan "Wohnprojekt Südstadt"  
- Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Bebauungsplanentwurf "Wohnprojekt Südstadt", bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 02.11.2010 wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung wird gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Der Technische Ausschuss hat am 02.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnprojekt Südstadt" beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, welches auf der sogenannten "Fischerwiese" zwischen Tannenbergsstraße und Ziegelstraße in Länge und Breite gleichartige Gebäude vorsieht, die sich um einen zentralen Spiel- und Kommunikationsbereich gruppieren. Die Gebäude, deren Höhe im Westen mit bis zu 3 und im Osten mit bis zu 4 Geschossen festgesetzt wird, bilden die bauliche Ergänzung des nördlich des Plangebietes gelegenen Wohnquartiers Ziegelstraße/Bismarckstraße, entwickeln aber mit den festgesetzten begrünten Flachdächern eine moderne und eigenständige Architektursprache.

Das Hochbauprojekt selbst wurde in mehreren Bürgerversammlungen am 04.11.2009 und am 23.09.2010 der Öffentlichkeit vorgestellt und erörtert. Der Gestaltungsbeirat war in die abschließende Ausgestaltung des Projektes eingebunden, demnach eine klare und eindeutige Gebäudekubatur für einen Teil der Gebäude städtebaulich vertretbar ist. Daher wird für das im Plangebiet östlich gelegene Baufeld eine bis zu viergeschossige Bebauung i. S. einer Angebotsplanung ermöglicht. Demzufolge wurden die Planungsziele gegenüber den im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielen angepasst.

### **2. Begründung zum Bebauungsplan**

- Siehe Anlage -

### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden**

#### **3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 11.01.2010 bis 25.01.2010 wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben.

Die in den Bürgerversammlungen vom 04.11.2009 und vom 23.09.2010 vorgebrachten Stellungnahmen bezogen sich auf die Einfügung der geplanten Gebäude in die umgebende bauliche Struktur, auf die Parkplatzsituation im Plangebiet selbst sowie im angrenzenden Nahversorgungsbereich Goetheplatz und auf die künftige Entwicklung von Spielplatzflächen in der Südstadt.

Mit den geplanten Gebäuden und gestalteten Freiräumen kann eine Quartiersergänzung und -aufwertung in eigenständiger Architektursprache realisiert werden. Die Gebäudegrundflächen und die offene Bauweise werden aus der bestehenden Umgebung abgeleitet und passen sich in das städtebauliche Umfeld ein. Die Anzahl der privaten Stellplätze ist angesichts der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz am Goetheplatz ausreichend. Obgleich die Parkplatzsituation entlang der Ziegelstraße im Nahversorgungsbereich Goetheplatz nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, ist sie dennoch als ausreichend zu werten, da die öffentlichen Stellplätze durch Beschilderung relativ hohe Umschlagszeiten gewährleisten.

Die Gruppierung der geplanten Baukörper bildet einen geschützten Hofbereich, der – als Spiel- und Begegnungszone ausgestaltet – ein Ausgleich zum Verlust der öffentlichen Spielfläche leisten kann. Im Nahbereich des Plangebietes (Neuwiesenschule, Moltkeplatz) stehen ausreichend öffentliche Spielflächen zur Verfügung.

### 3.2 Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen vorgebracht, die mehrheitlich im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt wurden. Lediglich die angeregte Prüfung zur Verpflanzung vorhandener Bäume, die auf Grund der Planung entfallen, ergab, dass eine entsprechende planungsrechtliche Verpflichtung nicht möglich ist.

## 4. Anlagen

- Anlage 1: Bebauungsplanentwurf vom 02.11.2010, DIN A3
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen und Begründung, jeweils vom 02.11.2010
- Anlage 3: Bebauungsplanentwurf vom 02.11.2010 im Originalmaßstab 1:500 für die Fraktionen
- Anlage 4: Geotechnischer Bericht vom 26.03.2010 für die Fraktionen
- Anlage 5: Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser vom 13.08.2010 für die Fraktionen
- Anlage 6: Auswertung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB