

Az:

Anträge

FD Fachdienst Stadtplanung und Entwicklung
Datum: 24.01.2023

Drucksachen – Nr.: 0939/2023

Betreff: Konsolidierte Fassung des Planungsentwurfes im Rahmen der Entwicklung eines Bebauungsplanes „Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg“

Gremium	Zuständigkeit	Sitzungsdatum
Magistrat	Vorberatung	24.01.2023
Dezernentenrunde	Einbringung	23.01.2023
Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung	Vorberatung federführend	07.02.2023
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	13.02.2023

Beschlussvorschlag:

1. Die Planung wird weitergeführt
 - 1.1. auf Grundlage des Entwurfs Variante 1 „Landschaftshügel“ vom 29.11.2022
 - 1.2. auf Grundlage des Entwurfs Variante 2 „Main Terrassen“ vom 29.11.2022
2. Die Anlage mit folgenden Anhängen wird zur Kenntnis genommen:
 - Erläuterungen, Instone Real Estate
 - Lageplan Variante 1 Landschaftshügel M. 1:1000
 - Übersichtsplan Variante 1 Landschaftshügel
 - Lageplan Variante 2 Main Terrassen
 - Übersichtsplan Variante 2 Main Terrassen
 - Schnittdarstellungen
 - Kennwerte, Vor- und Nachteile, Instone Real Estate
 - Verkehrstechnische Stellungnahme im Plan
 - Belüftungsstudie Inkek GmbH
 - Auswertung Schalleintrag, Grebner Bauphysik
 - Stellungnahme zum Vorschlag „Leben – Wasser“, Instone Real Estate

Begründung:

Hintergrund (Drs. 819/2022 | 580/2022):

„Der Magistrat wird aufgefordert, im Rahmen der Entwicklung eines Bebauungsplanes „Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg“, den Vorhabenträger Instone Real Estate Development GmbH aufzuerlegen, eine konsolidierte Fassung des Planungsentwurfes vorzulegen. Als Grundlage für diesen Entwurf dient der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.07.2022. Der Magistrat wird aufgefordert, den Investor um eine Stellungnahme zu bitten, ob und inwieweit er sich den öffentlich diskutierten Vorschlag „Leben mit Wasser“ zumindest in Teilen zu eigen macht.“

Die konsolidierte Fassung des Planungsentwurfes wird den städtischen Gremien bis Dezember 2022 vorgelegt und in den zuständigen Ausschüssen bis Februar 2023 beraten.“

Ergebnis:

Es wurden zwei Varianten der konsolidierten Fassung von Instone Real Estate bzw. den beauftragten Büros erstellt. Die Gutachten wurden entsprechend dem konsolidierten Entwurf aktualisiert (Anhang Seite 8 ff.). Zu dem Entwurf der Bürgerinitiative wurde eine Stellungnahme erstellt (Anhang Seite 42)

Bewertung:

Aus der Abwägung aller Vor- und Nachteile (Anhang Seite 9) resultiert ein besseres Ergebnis für die Variante 1 Landschaftshügel. Durch die unterirdische Unterbringung der Stellplätze sind kleinere Baukörper im Innenbereich des Quartiers möglich. Die außenliegende Erschließung ergibt einen höheren Schutz der ruhebedürftigen Aufenthaltsbereiche der Wohnungen. Bei der Variante Landschaftshügel ist sichergestellt, dass die Ansiedlung von Einzelhandel möglich ist. Überdenkens wert ist die zu den vorherigen Entwürfen höhere Geschossigkeit entlang der Wingertstraße (von II+ auf III+) sowie IV+ bei den Gebäuden im Innenbereich. Hier muss abgewogen werden, ob eine Reduzierung der Geschossfläche – von III+ auf II+ entlang der Wingertstraße und von IV+ auf III+ im Innenbereich – durch eine Veränderung der Vorgaben im Städtebaulichen Vertrag kompensiert werden kann. Es ist darauf zu achten, dass im Block-Innenbereich eine gute Erreichbarkeit und eine Mischung aus geschützten und belebten Flächen geschaffen werden kann.

Anlage:

Konsolidierter Entwurf mit Gutachten und Stellungnahme zum Entwurf „Leben-Wasser“ des Bürgerkreises

Beteiligte Fachbereiche: 10.2.1