

Der Ausschussvorsitzende und die Verwaltung regen an, den TOP 4 und TOP 5 („Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“ – Aufstellungsbeschluss“) gemeinsam vorzustellen und zu diskutieren. Die Verwaltung führt in die Thematik ein und stellt insbesondere das notwendige Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne dar. Darüber hinaus wird informiert, dass eine Änderung des Regionalplans aufgrund des dargestellten Schienenweges („Merler Schleife“) notwendig ist. Hierzu hat es bereits erste positive Abstimmungen mit der Bezirksregierung gegeben, so dass die Regionalplanänderung parallel zu den Bauleitplanverfahren vorbereitet werden kann.

Das Wort wird an Herrn Roth, Geschäftsführer des Planungsbüros ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, übergeben. Herr Roth präsentiert, neben den Anlässen und Zielen der Bauleitplanverfahren, den erarbeiteten städtebaulichen Entwurf. Es wird erläutert, dass keine langen und geraden Verkehrsflächen geplant sind, sondern mit Aufweitungen und Verschwenkungen gearbeitet worden ist, um einen dem Wohngebiet angemessenen Verkehrsfluss zu ermöglichen. Der Übergang zu der bestehenden Bebauung ist städtebaulich verträglich gestaltet worden, da die Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern fortgesetzt wird und im südlichen Verlauf des Gebietes ausschließlich Hausgärten aufeinander stoßen. Nördlich der geplanten Erschließungsstraße finden sich darüber hinaus auch Reihen-, Doppelhäuser sowie einige Mehrfamilienhäuser. Damit soll den Wohnansprüchen unterschiedlicher Nutzergruppen Rechnung getragen werden. Für Besucherparkplätze sind punktuell Parkbuchten mit mehreren Stellplätzen geplant, darüber hinaus sollen aber auch Stellplätze innerhalb des Straßenraumes hergestellt werden. Aktuell sieht die Planung einen Parkplatzschlüssel von ungefähr 1/3 (ein Stellplatz pro 3 Wohneinheiten) vor. Zudem liegen erste Ergebnisse aus dem Verkehrsgutachten vor. Demnach ist festzuhalten, dass das bestehende Straßennetz auch zur Abwicklung der nach der Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Verkehrsbelastung ausreichend dimensioniert ist. Auch nach der Umsetzung bestehen noch ausreichende Kapazitätsreserven, so dass die Qualität der Knotenpunkte weiterhin als befriedigend einzuordnen ist.

Über alle Fraktionen hinweg besteht Einigkeit darüber, dass der Übergang von dem bestehenden Wohngebiet „Am Stephansberg“, durch die Fortsetzung der Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie das Aufeinandertreffen von Hausgärten, städtebaulich verträglich gelöst worden ist.

Die UWG-Fraktion regt an, dass zukünftig nicht nur über bezahlbaren Wohnraum nachgedacht werden sollte, sondern auch die demographischen Herausforderungen im Sinne eines integrativen Wohnungsbaus zu betrachten sind. Fraglich sei, inwiefern solche Festsetzungen in die Bebauungspläne übernommen werden können.

Die CDU-Fraktion erläutert, dass die städtebauliche Dichte des gesamten Quartiers zu hoch sei. Zudem müsse davon ausgegangen werden, dass die Anzahl geplanter Besucherstellplätze nicht ausreichend dimensioniert ist.

Die SPD-Fraktion betont, dass die Schaffung von Wohnungen in attraktiven und barrierefreien Mehrfamilienhäusern notwendig ist, damit ältere Bürgerinnen und Bürger aus ihren überdimensionierten Einzelhäusern gelockt werden und diese dem

Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Die Frage notwendiger Besucherparkplätze kann aus Sicht der SPD-Fraktion nicht nur in diesem Quartier gelöst werden, sondern stellt ein stadtweites Problem dar.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen erkundigt sich, weswegen die Anzahl an Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau gegenüber ersten Entwürfen reduziert worden ist. Zudem lässt die Begründung generell Aussagen zum preisgedämpften Wohnraum vermissen. Darüber hinaus bestehen auch keine Informationen zu notwendigen Ausgleichsflächen, so dass die Fraktion insgesamt keine Zustimmung geben kann.

Die Fraktion BfM hinterfragt, ob die Anbindung über eine Straße ausreichend dimensioniert ist.

Die Verwaltung antwortet, dass der notwendige Ausgleich erst nach Erarbeitung der Artenschutzprüfung, des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sowie des Umweltberichtes feststeht. Die Gutachten müssen zum Verfahrensschritt der Offenlage vorliegen und sind daher noch in der Erarbeitung. Herr Roth erklärt, dass in den ersten Entwürfen mit vergleichsweise mächtigen Baukörpern im Bereich des Geschosswohnungsbaus gearbeitet worden ist. Diese sind durch grundflächenmäßig kleinere Gebäude mit gleicher Geschosszahl ersetzt worden, um der aufgelockerten städtebaulichen Situation des Gebietes Rechnung zu tragen, wobei sich die Anzahl der Wohneinheiten reduziert hat. Herr Roth antwortet zudem, dass das Verkehrsgutachten zu einem positiven Ergebnis bezüglich der Anbindung kommt.