

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4370 für ein Gebiet nördlich der Ostendstraße und östlich der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße
Billigung**

Entscheidungsvorlage

1. Ausgangssituation

Das Ziel des Bebauungsplans Nr. 4370 ist die städtebauliche Neuordnung des Areals am Ring mit der Schaffung von Baurecht für etwa 250 Wohnungen und gewerbliche Nutzungen. Durch die Planung soll ein wesentlicher Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung der Ostendstraße in diesem Bereich geleistet und die städtebaulichen Missstände (gewerbliche Brachflächen und Leerstände) behoben werden.

Es wurden ein nicht offener städtebaulicher Ideenwettbewerb und ein Fassaden-Wettbewerb aus- gelobt und durchgeführt, um eine optimale städtebauliche, freiraumplanerische und wirtschaftli- che Lösung zu finden.

Die vorgesehene Bebauung mit sechs bis sieben Geschossen entlang des Rings und der Ostendstraße ist der städtebaulichen Situation angemessen und stellt eine sinnvolle Verdichtung an dieser Stelle dar. Ein Gebäude mit bis zu 18 Geschossen im Inneren des Blocks ergänzt die den Straßen folgende Bebauung um eine unübersehbare Landmarke.

Aufgrund der Nähe zu einer Chemikalienhandlung südlich der Ostendstraße sind Festsetzungen erforderlich zur Vermeidung und Verringerung der Folgen von Störfällen. Aufgrund der Notwendigkeit dieser Regelungen ist eine Umweltprüfung durchzuführen und das Verfahren im Regelverfahren weiter zu bearbeiten.

Der Entwurf des Bebauungsplans soll gebilligt und öffentlich ausgelegt werden. Die dazu erarbeiteten städtebaulichen Verträge mit den Investoren werden in gleicher Sitzung vorgelegt.

2. Umsetzung des Baulandbeschlusses

Die Themen des Baulandbeschlusses sind in der vorliegenden Planung mit folgendem Ergebnis abgearbeitet worden:

Geförderter Wohnungsbau

Ziel: 30% geförderter Wohnungsbau im Gebiet.

Dies entspricht **2510 qm** Nettowohnbaulandfläche und mind. **8226 qm** Geschossfläche. Diese Flächen werden entsprechend im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Eingriff , Ausgleich, Grünflächenausstattung

Es ist kein Ausgleich notwendig, da es sich um einen unbeplanten Innenbereich handelt, der aktuell nahezu vollständig (96%) versiegelt ist.

Artenschutz

Mit dem Umweltamt abgestimmte CEF- Maßnahmen (gemäß saP) sind im städtebaulichen Vertrag verankert, wie u.a:

- geeignetes Ersatzquartier für Fledermaus-Winterquartier
- Aufstellen eines „Fledermausturmes“ als größeres Zwischenquartier (Installation bereits im Sommer 2017 erfolgt)
- Aufhängen von 3 Fledermaus-Rundkästen
- Schaffung von dauerhaften Ersatzquartieren an den geplanten Gebäuden
- Aufhängen von 5 Nistkästen und 2 Höhlen für Vögel
- Anbringung von 10 Fledermauskästen außerhalb des Gebietes

öffentliche Grünflächen

Größe des Bebauungsplan Gebietes ca. 19.000 qm
ca. 250 Wohneinheiten mit ca. 500 EW bei 1 EW/ 20qm öffentl. Grünfläche

entspricht einem Zielwert von ca. **10.000 qm** an öffentl. Grünflächen,
davon ca. **1700 qm** öffentl. Spielflächen

Ergebnis:

- im Gebiet werden **3739 qm** private Grünfläche mit Dienstbarkeit für eine öffentliche Nutzung/Allgemeinheit und zusätzlich **414 qm** private Wegeverbindungen ebenfalls mit Dienstbarkeit für die Allgemeinheit vorgesehen.
- für die öffentlichen Spielflächen gibt es zusätzlich eine Ablöse zugunsten der qualitativen Aufwertung für Spielplätze an der
 - Erhardstraße Kinderspielplatz und
 - Dr.-Carlo-Schmidt-Straße Bolzplatz

Kunst im öffentlichen Raum

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes ist mit 19.000 qm größer als die im Baulandbeschluss als Grenzwert festgelegte Gebietsgröße von 10.000 qm. Somit sind vom Investor 2.- € je qm, also mindestens ein Betrag von 38.000.- €, für Kunst im öffentlichen Raum zu finanzieren. Dies ist im städtebaulichen Vertrag enthalten.

Soziale Folgekosten

Für den Schulbedarf kann der Investor kostenmäßig nicht herangezogen werden, da eine Erweiterung der Grundschule, in deren Schulsprengel das Vorhaben des Investors liegt, nicht vorgenommen werden kann. Der Bedarf an Schulplätzen muss an den bestehenden Schulen abgewickelt werden.

Für Kindertageseinrichtungen besteht nach dem derzeitigen Planungsstand ein Bedarf von 7 Krippenplätzen, 17 Kindergartenplätzen und 12 Hortplätzen.

Die Kosten hierfür werden vom Investor getragen und sind im städtebaulichen Vertrag/ Wohnen enthalten.

Sonstige Regelungen

Zusätzlich zu diesen Themen wurden auch Flächenabtretungen für öffentliche Verkehrsflächen im Vorgriff auf eine Planfeststellung zur Ostendstraße im städtebaulichen Vertrag geregelt.

3. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan Nr. 4370 soll nun gebilligt werden. Daneben sind zwei städtebauliche Verträge mit den Investoren abzuschließen. Erst wenn diese unterschrieben sind, wird die öffentliche Auslegung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht und anschließend durchgeführt. Aufgrund der Umstellung des Verfahrens zurück vom beschleunigten Verfahren auf das Regelverfahren wurde der Umweltbericht in der aktuellen Fassung noch nicht bei den Behörden instruiert. Parallel zur öffentlichen Auslegung ist daher die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu wiederholen. Der Satzungsbeschluss wird im Anschluss an diese Verfahren angestrebt.

4. Kosten

Zur Übernahme der aus der Planung entstehenden Kosten wurden zwei städtebauliche Verträge verhandelt. Die durch den Investor zu übernehmenden Kosten ergeben sich aus den entsprechenden Vorlagen zu diesen Verträgen.