

Betreff:

Weiteres Vorgehen Bielingplatz

Entscheidungsvorlage

Sachverhalt:

Mit der Fertigstellung der U-Bahnstation Klinikum Nord, die einen direkten Zugang am Bielingplatz hat, kam aus dem Stadtteil der Wunsch, untermauert von verschiedenen Anträgen und dem Beschluss vom 24.01.2019 des AfS, den heutigen öffentlichen Parkplatz (östlicher Bielingplatz) zu einem grünen Stadtteilplatz aufzuwerten unter Verzicht auf 22 öffentliche Stellplätze und das brachliegende Grundstück am westlichen Bielingplatz zu bebauen. Die Frage zum weiteren Vorgehen der Entwicklung eines grünen Stadtteilplatzes einerseits und der Bebauung des westlichen Grundstücks eventuell mit einer Quartiersgarage andererseits soll im Folgenden erörtert werden.

Die Darstellung ist gegliedert in den Sachverhalt zum westlichen Bielingplatz (Dreiecksfläche zwischen der Lerchenbühl- und Heimerichstraße, seither als Baustelleneinrichtung genutzt) und zum östlichen Bielingplatz (Fläche südlich der Peter-Vischer-Schule, die heute als öffentlicher Parkplatz genutzt wird).

Westlicher Bielingplatz:

Nach U-Bahnbau Umnutzung, Bedarfsabfrage, Bebauungsvorschlag und Beschluss

Die U-Bahnhaltestelle Klinikum Nord wurde im Jahr 2014 fertiggestellt. Die Fläche der Baustelleneinrichtung die als Parkplatz genutzt und festgesetzt war, sollte wieder hergestellt werden. Für die ehemalige Parkplatzfläche am westlichen Bielingplatz wurde seitens der Verwaltung eine mehrgeschossige Bebauung angestrebt, da es sich um eine wertvolle städtische Grundstücksfläche in zentraler Stadtlage mit U-Bahnanschluss handelt und städtebaulich ein Platzabschluss nach Westen wünschenswert ist. Eine Abfrage innerhalb der Verwaltung im November 2014 ergab einen Bedarf an zusätzlichen sozialen und kulturellen Nutzungen wie Hort-, Kindergarten- und Krippenplätze mit Freiflächen, ein neues Domizil für Vischers Kulturladen, eine Schul- und Stadtteilbibliothek und Erweiterungsflächen für die Schule, wenn möglich in Verbindung mit einem Wohnungsbau. Die erforderlichen Flächen wurden 2018 erneut abgefragt, bestätigt und mit einem Bedarf von mindestens 4.500 m² konkretisiert.

Die bestehende Kindertagesstätte auf dem Nachbargrundstück Heimerichstraße 42 ist zu klein, abgewirtschaftet und müsste generalsaniert werden. Sinnvoll wäre, einen erforderlichen Neubau auf der freien Dreiecksfläche zu errichten - in Verbindung mit den weiteren sozialen und kulturellen Nutzungen - und nach dem Abriss des alten Holzbaus, die 2240 m² Freiflächen für die Kindertagesstätte anzulegen.

Ein Rahmenplan mit Bebauungsvorschlag, der diese vielseitigen Nutzungen und Möglichkeiten beinhaltet, das Raumprogramm erfüllt und auch Wohnungen vorsieht, wurde am 24.01.2019 im Stadtplanungsausschuss einstimmig beschlossen. Die Planung sieht eine dominante Bebauung an der Ecke Lerchenbühl-/Heimerichstraße vor, die auch städtebaulich wünschenswert ist. Die umliegenden Gebäude, insbesondere die gründerzeitliche Schule bilden einen Rahmen um den Bielingplatz und machen diese Platzkante notwendig. Um die Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen wurde die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 3872 beschlossen. Im Zusammenhang mit den neuen angestrebten Nutzungen auf dem westlichen Bielingplatz wurde für den östlichen Bielingplatz der Beschluss gefasst und als Auftrag an die Verwaltung weitergegeben, den Parkplatz zum begrüneten Stadtteilplatz umzugestalten.

Innerhalb des Aufhebungsverfahrens zur Billigung der Satzung Nr. 70 wurde im AfS am 09.07.2020 von der CSU-Stadtratsfraktion der Antrag gestellt zu prüfen, ob auf der Fläche ein

Quartiersparkhaus errichtet werden kann, ähnlich wie in Sandreuth, in Zusammenarbeit mit der N-ERGIE. Ein Parkhaus soll als Ersatz dienen, wenn bei einer Umgestaltung des östlichen Bielingplatzes zum grünen Stadtteilplatz die öffentlichen Stellplätze entfallen würden.

Die Satzung Nr. 70 zur Aufhebung der Festsetzungen „Öffentlicher Parkplatz“ auf dem westlichen Bielingplatz wurde am 26.11.2020 im AfS beschlossen.

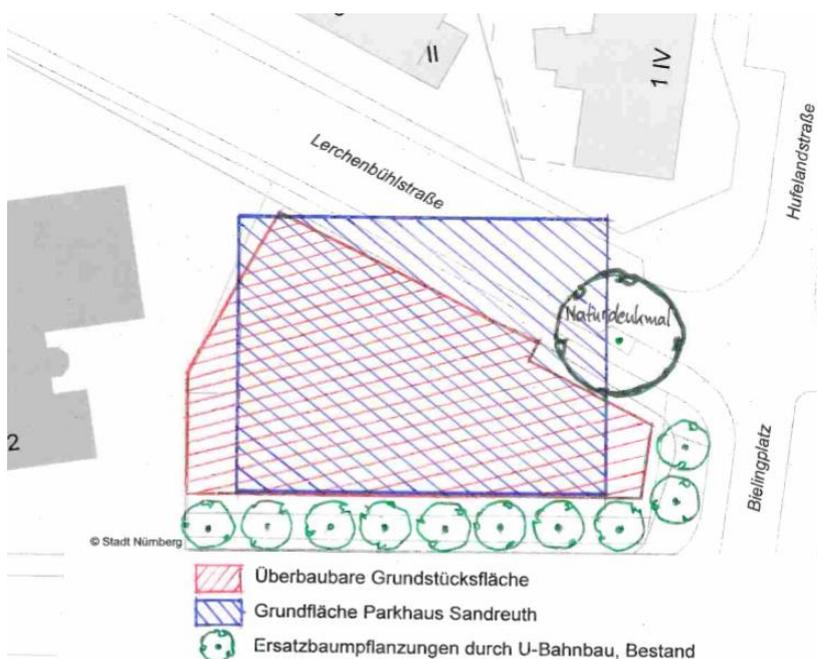
Prüfung eines Quartiersparkhauses am westlichen Bielingplatz

a) Probeentwürfe für Parkhaus

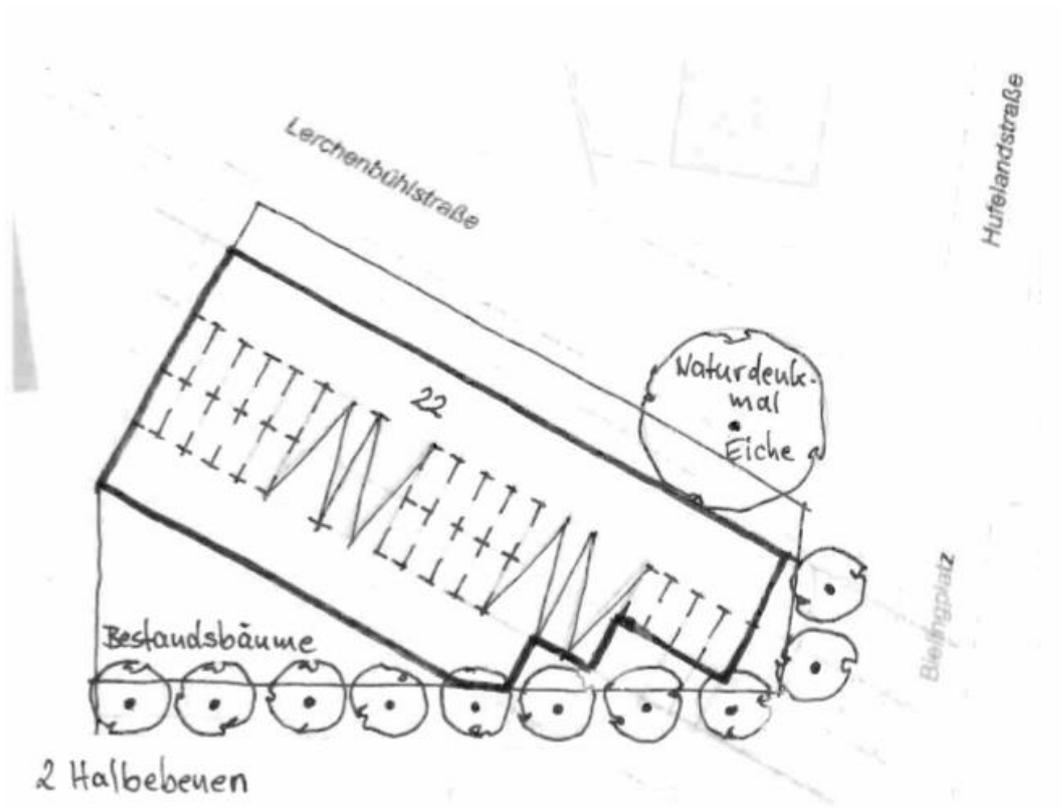
Ein Probeentwurf für die Dreiecksfläche mit der Dimension des geplanten Parkhauses der N-ERGIE in Sandreuth, das sich wirtschaftlich darstellen lässt, zeigt, dass die Quartiersgarage auf der Dreiecksfläche nicht unterzubringen ist. Die Fläche ist mit ca. 1.350 m² für diesen Quartiersgaragentyp mit bis zu 335 Stellplätzen wie in Sandreuth, ungünstig geschnitten und deutlich zu klein (Skizze 1).

Andere Parkhaustypen, die eine Erschließung über eine Spindel oder über Halbebenen aufweisen, benötigen einen großen Teil der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche alleine für diese Erschließungsform (Skizzen 2 und 3). Die einzig mögliche Parkhausform für dieses Grundstück wäre eine Garage mit zwei Ebenen, wie in Gostenhof am Bahngelände der Hessestraße (Skizze 4). Dafür hat die N-ERGIE eine Kostenermittlung auf der Grundlage des Parkhauses in Sandreuth vorgenommen, die eine Bausumme von 2,5 Mio Euro ergibt. Ein Stellplatz würde ca. 40.000 Euro nur in der Herstellung kosten. Eine Quartiersgarage in dieser Form stellt sich im Gegensatz zum Quartiersparkhaus Sandreuth, in dem ein Stellplatz ca. 23.000 Euro kostet, als absolut unwirtschaftlich dar. In der Berechnung sind weder der Grundstückspreis noch Unterhaltskosten enthalten. Die Lage dieses Grundstücks an der U-Bahn ist zudem sehr attraktiv für vielerlei Nutzungen. Im Gegensatz zum Quartiersparkhaus in Gostenhof, das auf einem unattraktiven, durch den Bahnverkehr verlärmten Grundstück errichtet und mit Mitteln aus der Städtebauförderung in einem höchst verdichteten Stadtteil finanziert wurde.

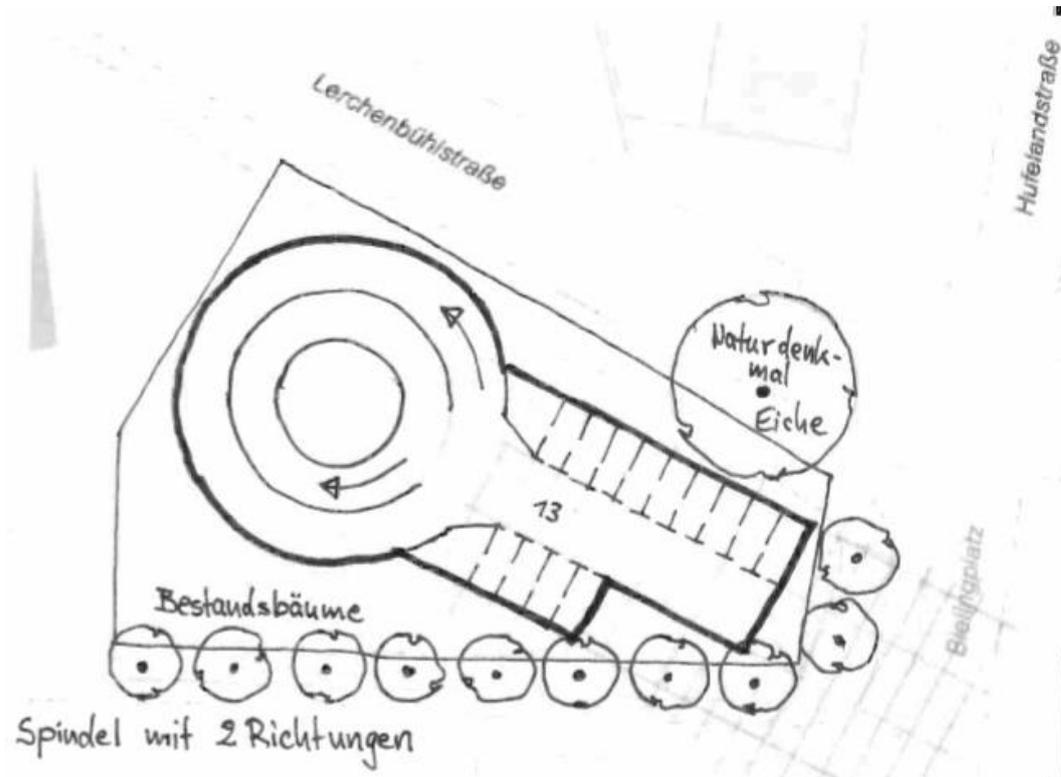
Eine städtebaulich qualitative Bebauung kann dieses Quartiersparkhaus an der bedeutenden Kante des Bielingplatzes nicht darstellen. Ein erdgeschossiges Parkhaus setzt keinen städtebaulichen Akzent am Bielingplatz und bildet keine wahrnehmbare Platzkante.



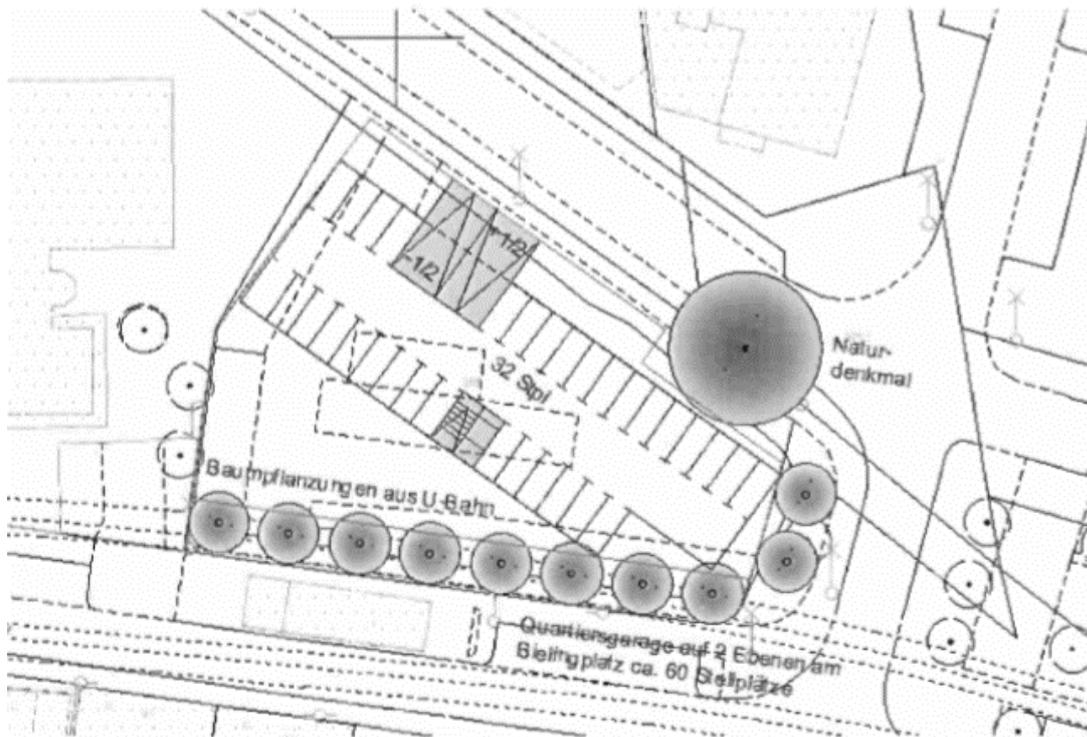
Skizze 1 Flächenvergleich



Skizze 2 mit Halbebenen



Skizze 3 mit Spindel in 2 Richtungen



Skizze 4 Parkhaus wie in Gostenhof mit zwei Ebenen auf dem westlichen Bielingplatz

b) Verkehrliche Belange

Der Bielingplatz ist hervorragend an den ÖPNV angebunden, die U-Bahn Haltestelle liegt direkt am Platz. Das Lehrpersonal der umliegenden Schulen, Klinikumsbesucher oder Klinikumsmitarbeiter können und sollen, mit der U-Bahn zum Bielingplatz kommen. Dadurch ergeben sich mehr Spielräume im öffentlichen Raum für Anwohner.

Auch wenn in Teilen von St. Johannis ein hoher Parkdruck herrscht, lockert sich die Bebauung direkt im Anschluss an den Bielingplatz auf, sodass zahlreiche Einfamilien- und Reihenhäuser über private Stellflächen auf dem Grundstück oder in Garagenhöfen verfügen. Der Parkdruck im öffentlichen Raum ist hier geringer.

Eine Quartiersgarage am Bielingplatz könnte also innerhalb einer fußläufig zumutbaren Entfernung von rund 300-350 Metern nur verhältnismäßig wenige Wohngebäude erschließen. Anhand der ausgegebenen Bewohnerparkausweise zeigt sich im Nahfeld eine relativ geringe Nachfrage nach Bewohnerparkplätzen im zugehörigen Gebiet Q1. In westlicher Richtung würde durch eine Quartiersgarage vorrangig das Klinikareal abgedeckt, das heute bereits über einen eigenen, großen Parkplatz verfügt.

Die Bereitschaft, einen monatlichen Mietpreis für einen garantierten Parkplatz in der Quartiersgarage zu entrichten, bei dem auch immer Fußwege zurückzulegen sind, wird dem zu Folge sicherlich nicht sehr hoch sein. Ein Quartiersparkhauses, das auch für Beschäftigte bzw. Pendler zugänglich wäre, um es wirtschaftlicher betreiben zu können, würde der Zielsetzung widersprechen, diese zum Umstieg auf das sehr gute ÖPNV-Angebot bereits an den Außenästen des Netzes zu bewegen und vermeidbare Kfz-Fahrten erzeugen.

Die im Zusammenhang mit einer Quartiersgarage gewünschte Mobilitätsstation ist bereits vorhanden. Direkt am Bielingplatz steht der Allgemeinheit schon heute Carsharing und eine öffentlich zugängliche E-Ladesäule in unmittelbarer Nähe zur U-Bahnhaltestelle zur Verfügung. Dieses Angebot kann bei Bedarf im öffentlichen Straßenraum ausgebaut werden. Carsharing

benötigt die nur im öffentlichen Straßenraum vorhandene Sichtbarkeit, um gut angenommen zu werden und sollte daher nicht in ein Parkhaus verlegt werden.

c) Ergebnis

Ein Quartiersparkhaus am westlichen Bielingplatz kann nicht empfohlen werden:

- Die Dreiecksform des Grundstücks ist ungeeignet um darauf eine wirtschaftlich darstellbare Quartiersgarage zu errichten. Die hohen Herstellungskosten sind auch bei hohen Mietpreisen nicht darstellbar, der Wert des Grundstücks ist dabei noch nicht berücksichtigt.
- Dieses Grundstück in ruhiger, zentraler Lage und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer U-Bahn Station ist prädestiniert für eine höherwertige Nutzung, die möglichst hohe Nutzungsdichte erwarten lässt. Eine Bebauung für soziale und kulturelle Bedarfen wie sie ermittelt wurden oder auch Wohnbebauung, wären dafür ideal. In einer Tiefgarage könnten ggf. Stellplätze an Anwohner vermietet werden.
- Städtebaulich wäre eine mehrgeschossige Bebauung mit belebter Erdgeschosszone als Platzabschluss wichtig und im Sinne eine Stadtreparatur.
- Quartiersgaragen sind vor allem sinnvoll auf Grundstücken, die nicht für höherwertige Nutzungen in Frage kommen, an denen kein guter Anschluss an den ÖPNV besteht und Fördermittel die Finanzierung unterstützen.

Östlicher Bielingplatz:

Nach U-Bahnbau Wiederherstellung und Begrünung unter Berücksichtigung der Stellplätze

Auch der (östliche) Bielingplatz war durch den U-Bahnbau in Mitleidenschaft gezogen, es mussten viele Bäume gefällt werden. Als die Wiederherstellung der Flächen anstand, wurden im September 2015 ein Antrag der CSU-Stadtratsfraktion und ein gemeinsamer Antrag aller weiteren Stadtratsfraktionen gestellt, den Bielingplatz optimiert wiederherzustellen. Auch der Stadtteilarbeitskreis und der Bürgerverein St. Johannis wünschten höhere Aufenthaltsqualität durch Begrünung und Möblierung. Durch den Stadtplanungsausschuss am 29.10.2015 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Optimierung der Grünflächen bei Wegfall von ca. 20% der Stellplätze umzusetzen. Es wurden eine ruhige Aufenthaltszone mit Bänken, eine Boulebahn, vergrößerte Pflanzbereiche und vier Baumpflanzungen realisiert, 22 öffentliche Stellplätze am Platz blieben erhalten.

Wunsch nach einem grünen Stadtteilplatz, Planungsauftrag

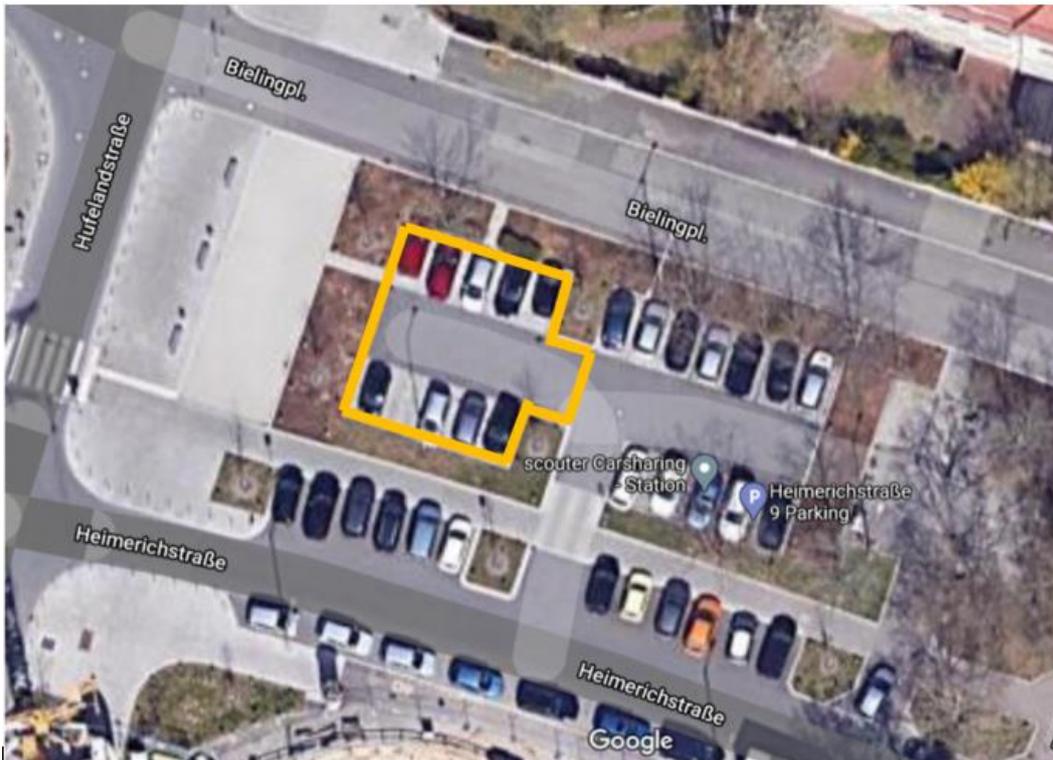
Dennoch konnte am Bielingplatz trotz zusätzlicher Begrünung und Sitz- und Spielmöglichkeiten zwischen Parkplätzen keine zufriedenstellende Qualität erreicht werden. Stadtteilbewohner haben immer wieder einen Park gefordert. Im Stadtplanungsausschuss am 24.01.2019 wurde letztendlich einstimmig die Umgestaltung des Parkplatzes zu einem grünen Stadtteilplatz beschlossen. Mit ähnlichem Inhalt wurde von der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen am 03.07.2019 beantragt, eine Umgestaltung ohne Parkplätze unter Beteiligung der Bürger darzustellen.

Deshalb wurde vorgesehen einen Planungsauftrag mit Workshopverfahren für einen grünen Stadtteilplatz östlicher Bielingplatz an ein Planungsbüro zu vergeben. Am 10.12.2019 wurden finanzielle Mittel zur Umgestaltung des Bielingplatzes in die BIC-Liste aufgenommen. Planungsmittel könnten daher abgerufen werden.

Zwischennutzung „Essbare Stadt“ vor Umgestaltung des Platzes

Vom Verein Bluepingu wurde wiederholt der Wunsch an die Verwaltung herangetragen, auf einer Teilfläche des Bielingplatzes Beete für die „Essbare Stadt“ aufzustellen. Die vorgeschlagene befestigte Fläche umfasst 10 Stellplätze, ist umgeben von vorhandenen Pflanzflächen und wäre ein idealer Standort für Obst- und Gemüsebeete. Der etwas trist wirkende Bielingplatz würde durch diese Nutzung belebt werden. Bluepingu betreibt das Konzept bereits an mehreren Standorten im Stadtgebiet mit großem Interesse aus der Bevölkerung.

Im Vorfeld zu einer Umgestaltung zum grünen Stadtteilplatz würde diese Zwischennutzung von der Verwaltung begrüßt werden. Der Verein würde gerne im bevorstehenden Frühjahr die Fläche anlegen.



Östlicher Bielingplatz, Wunschfläche für Essbare Stadt, Jan. 2021

Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Den einzig möglichen Quartiersgaragentyp (Skizze 4) auf dem westlichen Bielingplatz zu errichten ist wirtschaftlich nicht darstellbar, verkehrlich nicht sinnvoll und städtebaulich nicht vertretbar. Deshalb soll eine Bebauung für die erforderlichen sozialen und kulturellen Nutzungen und eventuell auch Wohnbebauung realisiert werden wie im Stadtplanungsausschuss am 24.01.2019 einstimmig beschlossen.

Im Zuge der Bebauung könnten in einer ohnehin notwendigen Tiefgarage auch Stellplätze für Anwohner zur Vermietung bereitgestellt werden.

Die Umgestaltung des östlichen Bielingplatzes (Parkplatz) zu einem grünen Stadtteilplatz wie ebenfalls im AfS am 24.01.2019 einstimmig beschlossen, soll weiterverfolgt werden.

Bis eine Umsetzung ansteht kann als Zwischennutzung auf einer Teilfläche des Parkplatzes die „Essbare Stadt“ vorgesehen werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 24.01.2019 weiterzuverfolgen und den Planungsauftrag zur Umgestaltung des Bielingplatzes, unter Beteiligung der Bewohner, an ein Planungsbüro zu vergeben.