AZ: 61.1 / Frau Krüger

Drucksache Nr.: 1125/2018/DS
=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	31.08.2022	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurätin

Verhandlungsgegenstand:

Entwicklung der städtischen Fläche der ehemaligen Scholtz-Kaserne
- Billigung des Städtebaulichen Entwurfs

A n t r a g :

Der städtebauliche Entwurf des Büros Zastrow+Zastrow wird als Grundlage des Bebauungsplanentwurfes gebilligt.

ISEK:

- Umwelt- und Lebensqualität nachhaltig sichern und verbessern,
- alle Bevölkerungsgruppen mit ihren besonderen Bedürfnissen berücksichtigen,
- Neumünster als Oberzentrum stärken,
- gesellschaftlichen Zusammenhalt und Demokratie stärken,
- Stadtidentität stärken,
- Stadtteile entsprechend ihren jeweiligen Besonderheiten und Bedarfen entwickeln,
- natürliche Lebensgrundlagen sichern und klimaneutral werden,
- finanzpolitisch nachhaltig handeln.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten, Planungskosten, derzeit noch nicht abschätzbar; Refinanzierung über Verkauf

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja - positiv
 Ja - negativ
 Nein

Begründung:

Mit Beschlussfassung der Ratsversammlung im Februar 2022 wurde die Verwaltung beauftragt, den städtebaulichen Vorentwurf von Zastrow+Zastrow zu konkretisieren. In Abstimmung mit den Fachplanern (Freiflächen-, Erschließungs- und Verkehrs- und Energieplanern) und den zuständigen städtischen Fachdiensten ist das städtebauliche Konzept weiterentwickelt worden und liegt nun als Entwurf vor.

Der wesentliche Entwurfsbaustein, der sich gegenüber dem im Februar vorgelegten Vorentwurf geändert hat, betrifft die Unterbringung eines Großteils des ruhenden Verkehrs des Geschosswohnungsbaus in einer Quartiersgarage. Auch wenn damit ein Gebäudekörper und damit Wohneinheiten entfallen mussten, überwiegen die Vorteile dieser Variante. Die Lage am Quartierseingang sorgt dafür, dass der motorisierte Individualverkehr bereits am Gebietseingang abgefangen wird und gar nicht erst in das Gebiet hineinfahren muss. Die Höfe der Geschosswohnungsbauten können so vollständig autofrei organisiert werden und gewinnen deutlich an Wohnqualität. Diese Änderung hat zudem den Vorteil, die gesamte Erschließung verkehrsberuhigt und flächensparend unterzubringen. In diesem Zuge wurde von den flächenintensiven Erschließungsbügeln mit Verkehrserschließung in Einbahnrichtung abgesehen. Es wurde zudem bewusst auf die Errichtung von kostenintensiven Tiefgaragen unterhalb der Geschosswohnungsbauten verzichtet, um flexibel auf einen sich wandelnden Stellplatzbedarf im Rahmen der zukünftigen Mobilitätsanforderungen reagieren zu können. Eine Hochgarage ist leicht rückbaubar und die Fläche perspektivisch anders nutzbar. Zudem ist ein Stellplatz in einer Hochgarage gegenüber einem Stellplatz in einer Tiefgarage deutlich günstiger herzustellen und ressourcenschonender. Bei einer Bauweise mit vier Ebenen im Split-Level-Prinzip können in der Quartiersgarage etwa 206 Fahrzeuge abgestellt werden. Die Errichtung ist abschnittsweise möglich. Damit sich der Baukörper in die Umgebung einfügt, sind verschiedene Gestaltungen der Fassaden denkbar, nicht zuletzt eine Begrünung.

Weitere Eckdaten und wesentlichen Grundzüge werden zur Billigung und Kenntnisnahme vorgestellt:

Grundstücksnutzungen

Gebietsentwicklung:

- Wohngebiet mit voraussichtlich etwa 381 Wohneinheiten (WE)
- Geschosswohnungsbau (GWB): Winkelbauten mit voraussichtlich etwa 276 WE (bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m²) zur Miete oder als Eigentumswohnung;
davon etwa 84 WE als geförderter Wohnungsbau (= 30 % der WE im GWB)
- Reihen- / Doppelhäuser (RH / DH): Voraussichtlich etwa 81 WE
- Baugemeinschaft zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes mit 24 WE
- Kindertagesstätte mit 6 Gruppen
- Haus 3 im Erdgeschoss: Gewerbe/Dienstleistung und Seniorenwohnen

Grünnutzungen / Durchgrünung:

- auf etwa 25 % der Fläche werden öffentlich, verbindende Grünachsen mit Aufenthalts- / Naherholungsfunktion untergebracht: Quartierspark mit Spielplätzen etc. mit teils intensiver Bepflanzung für erhöhte Freiraumqualität
- straßen- und stellplatzgliedernde Baumpflanzungen
- Heckenpflanzungen zur Abgrenzung von Stellplatztaschen
- Fassaden- / Dachbegrünung

Erschließung / Verkehr

Verkehrerschließung:

- Motorisierter Verkehr: 2 Anbindungspunkte an der Störstraße,
- beide Erschließungsstraßen als Mischverkehrsfläche mit Ausweisung „verkehrsberuhigter Bereich“ (Wohnstraße) aus Gründen der Verkehrsberuhigung, der geringeren Flächenversiegelung und dem dadurch erhöhten Platzangebot für Grün- / Entwässerungsanlagen sowie der multifunktionalen Nutzung des öffentlichen Raumes,
- ergänzendes Fuß- und Radwegenetz innerhalb der Grünzüge,
- ggf. zusätzlicher Gehweg an der Störstraße auf Plangebietsseite.

Ruhender Verkehr:

- Stellplatzschlüssel: 1 : 1 bzw. 1 : 0,7 bei geförderten Wohnungen
1 : 0,5 bei Seniorenwohnen / Gewerbe / DL und Baugemeinschaft
6 Stellplätze für Kitamitarbeiter
- GWB / Kita: Bündelung des ruhenden Verkehrs in einer Quartiersgarage mit insgesamt etwa 206 Stellplätzen, um Verkehr am Gebietseingang „abzufangen“ und autofreie Höfe herzustellen,
- zusätzlich straßenbegleitende, ebenerdige Parktaschen,
- für Kita: 6 Kurzzeitparkplätze auf eigenem Grundstück für Bring- / Holverkehre,
- RH / DH: Ebenerdige Stellplätze in Nähe der WE zugunsten der Wohnruhe,
- vereinzelt öffentliche Parkplätze.

Förderung der Mobilitätswende:

- Unterbringung eines „Mobility-Hub“ (Mobilitätsstandort / -zentrale) mit angestrebtem Car- / Bike-Sharing, Lastenrädern, ggf. Post-Station,
- ggf. Einrichtung einer Bushaltestelle an der Störstraße.

Müllentsorgung:

- Im Unterflursystem: Müllcontainer befinden sich unterirdisch (platzsparend) und können von berechtigten Bewohnern mittels Chip geöffnet werden (je Standort: 4 Behälter für Restabfall, Bioabfall, Altpapier, Verpackungsabfall)
- System ist durch TBZ technisch machbar,
- Änderung der Satzungen erforderlich und angestrebt.

Weiteres Vorgehen

Eine Baugrunduntersuchung liegt vor. In Erarbeitung befinden sich:

- Ein Verkehrs- und Mobilitätsgutachten,
- ein Energiekonzept zur Untersuchung des Wärmeversorgungssystems,
- eine schalltechnische Untersuchung und
- ein Entwässerungskonzept.

Aufgrund der noch ausstehenden Ergebnisse aus den derzeit zu erstellenden Fachgutachten können sich ggf. noch Änderungen am Entwurf ergeben. z. B. sind ggf. Änderungen an der Niederschlagswasserentsorgung denkbar. Gegebenenfalls sind Änderungen hinsichtlich der optimalen Belichtung im Zusammenhang mit solaren Energiegewinnen möglich.

Dem steht die beabsichtigte Vorstellung des Entwurfes zusammen mit einem ersten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 170 „Entwicklung Scholtz-Kaserne“ in einer der nächsten Sitzungen des Stadtteilbeirates Stadtmitte, ggf. zusammen mit dem Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg, nicht entgegen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren werden die Vorbereitungen für das Strukturierte Bieterverfahren getroffen. Dies kann formell eingeleitet werden, wenn die Baufelder final bestimmt und der Bebauungsplan absehbar Rechtskraft erlangen wird.

Die Erschließungsplanung kann in der Abt. Tiefbau eingeleitet werden.

Bewertung der Klimarelevanz / Auswirkungen auf das Klima

Mit vorliegender Beschlussvorlage werden bereits die Rahmenbedingungen für eine spätere Bebauung abgesteckt und Anforderungen näher bestimmt (z. B. durch Festlegung einer Bebauung). Durch die geplante Bebauung des Geländes (Treibhausgasemissionen durch Materialherstellung, -transport sowie Bau- und Betriebsphase der Gebäude) sind eindeutig negative Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Durch die möglichst klimafreundliche Energieversorgung, welche im Energiekonzept derzeit erarbeitet wird, werden die negativen Klimaauswirkungen zwar reduziert, überwiegen jedoch über die gesamte Herstellungs- und Betriebsdauer. Daher ist die Klimarelevanz insgesamt mit ja, negativ zu bewerten.

Hinweis auf temporäre Grundstücksnutzungen

Für den Bau von Infrastrukturmaßnahmen am Landesamt für Zuwanderung und Flüchtlinge wurde seitens der GMSH angefragt, ob ein etwa 20 m breiter Streifen an der nördlichen Grundstücksgrenze als Baustelleneinrichtungsfläche während der Bauzeit (2023) zwischengenutzt werden kann. Aus Sicht der Stadtverwaltung können diese Flächen bereitgestellt werden, da die Erschließung der Flächen voraussichtlich nicht im kommenden Jahr beginnen wird und die Nutzung somit die städtischen Entwicklungen nicht behindert.

Im Auftrage

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Sabine Kling
Stadtbaurätin

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan (2 Varianten)
- Anlage 2: Schwarzplan
- Anlage 3: Verkehrs- und Mobilitätskonzept
- Anlage 4: Außenanlagenkonzept
- Anlage 5: Ansicht
- Anlage 6: Schnitte
- Anlage 7: Erläuterungstext