



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 21.05.2008	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung: ☐ OBW bei abschl. Beschluss- fassung Magistrat
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	
Verteiler:	Nichtöffentlich: ☐	Vorlage-Nr. 2008/0245 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Bebauungsplan K 6.1.2 - Kranichstein Südwest - (Satzungsbeschluss)

Vorlage vom: 19.05.2008

Beschlussvorschlag:

1. Die zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplans K 6.1.2 – Kranichstein Südwest – im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der/des
 - 1.1 Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstr. 1-3, 64283 Darmstadt vom 17.11.2005
 - 1.2 Industrie- und Handelskammer Darmstadt, Rheinstr. 89, 64295 Darmstadt vom 17.11.2005
 - 1.3 Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt vom 26.10.2005

werden entsprechend der jeweiligen Prüfung berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Die zum Entwurf des Bebauungsplans K 6.1.2 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebrachten 22 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, Interessengemeinschaften und sonstigen Betroffenen wie in der Begründungsseite zur Magistratsvorlage und der datenschutzrelevanten Anlage dargestellt, wird im Sinne der jeweiligen Prüfung berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
3. Der Bebauungsplan K 6.1.2 –Kranichstein Südwest– für das Gebiet zwischen der Kranichsteiner Straße, einem Geländestreifen östlich der Jägertorstraße, der Kreisverwaltung Darmstadt-Dieburg, dem Südrand der bebauten Grundstücke im Baugebiet K 9, dem Gelände des SV Blau-Gelb und dem ehemaligen Bahndamm und die in den Bebauungsplan aufgenommenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser sowie die dazu gehörende Begründung vom 19.05.2008 werden zur Satzung beschlossen.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan K 6.1.2

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage 2008/0245 vom 19.05.2008:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 14.10.2004 beschlossen, für den vorliegenden Bereich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB zur Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne K 6.1 und K 6.1.1 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2004 im Darmstädter Echo und der Südhessen-Woche öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung wurde aufgrund des Magistratsbeschlusses vom 03.11.2004 nach Bekanntmachung im Darmstädter Echo und der Südhessen-Woche am 11.11.2004 in der Zeit vom 01.11.2004 bis einschl. 13.12.2004 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 24.11.2004 gem. § 4 (1) BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet.

Am 06.10.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung der Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung zugestimmt. Die Offenlage erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo am 08.10.2005 in der Zeit vom 17.10.2005 bis 17.11.2005. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 18.10.2005 gemäß § 3 (2) BauGB über die Offenlage informiert und gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2005.

Zu 1.:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht und entsprechend geprüft:

Vorgebrachte Stellungnahmen:	Prüfung der Stellungnahmen:
1.1 Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt (Schreiben vom 17.11.2005): <u>Abteilung Umwelt:</u> Das Plangebiet liege im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung seien großflächige Grundwasseraufspiegelungen zu erwarten, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen werden sollten. Im Einzelnen seien die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 9. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 21/1999, S. 1659, zu beachten. <u>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz:</u> Anhand der vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten“ sei im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden wird eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet in Form eines hydrogeologischen Gutachtens für unerlässlich gehalten. Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen	Ein entsprechender Hinweis ist unter III.10 in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen worden.

einbezogen werden, wie z.B. maximale Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen.

Die Fläche müsse gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet werden. Für den Planungsbereich seien Bemessungsgrundwasserstände ermittelt worden. Um Vernässungsschäden zu vermeiden, sollten diese im Rahmen der Planung berücksichtigt werden.

Aus bodenschutz- und altlastenrechtlicher Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Als Nebenbestimmung sei in die Begründung aufzunehmen:

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, zu informieren.

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB seien Aussagen zu vorhandenen Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich (auch Ausgleichsfläche) aufzunehmen. Auch wenn keine Informationen vorlägen, sei eine entsprechende Aussage in die Begründung aufzunehmen.

Immissionsschutz:

Auch wenn der in der Begründung angegebene Abstand zu dem für den überplanten Bereich relevanten Gebäude der Fa. Merck

Für das Gebiet besteht bereits Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan K 6.1. Für den Bebauungsplan K 6.1 liegt ein Bodengutachten aus dem Jahr 1994 vor, nach dem von einer Tiefenlage des Grundwasserspiegels von mindestens 4,1 m bis 6,5 m unter Oberkante des vorhandenen Geländes auszugehen ist.

Die Änderungen durch den vorliegenden Bebauungsplan sind im Hinblick auf die vorgetragenen Anregungen nicht relevant. Sie ermöglichen keine über das bisherige Maß hinausgehenden Eingriffe.

Grundsätzlich ist die Problematik jedoch mit bautechnischen Maßnahmen lösbar. Zudem ist durch öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. § 11 und § 12 HBO) gesichert, dass die Anforderungen berücksichtigt werden. Eine Notwendigkeit, Festsetzungen zu treffen, besteht nicht. Im Zuge der jeweiligen Hochbauplanung sind soweit erforderlich entsprechende Gutachten zu erstellen.

Ein entsprechender Hinweis ist unter III.11 in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen worden.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind alle relevanten Aussagen gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht abgearbeitet worden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

mit 2250 m größer als der seitens des RP ermittelte Abstand von 2080 m angegeben wird, so liegt dieser auch knapp außerhalb des möglicherweise gefährdeten Bereiches.

Bei dem relevanten Szenario handelt es sich allerdings um eine Freisetzung des giftigen Ammoniaks und nicht, wie in der Begründung angegeben, um eine Ammoniakexplosion.

1.2 Industrie- und Handelskammer Darmstadt, Rheinstraße 89, 64295 Darmstadt (Schreiben vom 17.11.2005):

Vor dem Hintergrund der Seveso-Problematik und der Auswirkungen dieser EU-Richtlinie auf die Stadtentwicklung wird die Ausweisung von Wohngebieten innerhalb des Geltungsbereiches als kritisch angesehen.

Der Umweltbericht zur Planung stütze sich auf das Fachgutachten des RWTÜV vom Mai 2004, das im Zusammenhang mit der Knell-Planung angefertigt worden sei. Da hier ein konkreter Einzelfall behandelt worden sei, müsse die Frage gestellt werden, ob es zur Beurteilung einer Fläche in Kranichstein westlich des Firmengeländes taue.

Es wird angeregt, das Bebauungsplanverfahren so lange zurück zu stellen, bis auf der Grundlage des aktuellen Gutachtens (Untersuchung aller Störfallbetriebe innerhalb Darmstadts; Rückschlüsse für die künftige Entwicklung des gesamten Stadtgebietes) beurteilt werden könne, ob der Abstand zwischen dem geplanten Wohngebiet nach BImSchG „angemessen“ sei.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf erlaubt auf verschiedenen Flächen die Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ statt „Gewerbe- oder Mischgebiet“. Das Bauleitplanverfahren unterliegt den Bestimmungen des BImSchG und der Richtlinie 2003/105/EG („Seveso-II-Richtlinie“), wonach dem Interesse nach ausreichendem Abstand Rechnung getragen werden muss und ein angemessener Abstand gewahrt bleiben muss.

Die hier zu berücksichtigenden nächstgelegenen Störfallanlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und der 12. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (12. BImSchV, Störfallverordnung) befinden sich auf dem Betriebsgelände der Fa. Merck, welches westlich des Plangebietes in einer Entfernung (Luftlinie) von mindestens ca. 1,2 km an der Frankfurter Landstraße gelegen ist.

Da in Deutschland zur Zeit keine Regelwerke für die Wahrung angemessener Abstände existieren, wird zur Einschätzung des Gefährdungspotentials ein, im Zusammenhang mit einer künftigen Bebauung des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes südlich der Fa. Merck, von der Wissenschaftsstadt Darmstadt beauftragtes Fachgutachten herangezogen.

Das „Gutachten zur Verträglichkeit des Betriebsbereiches der Fa. Merck mit den Planungen in dessen Umfeld unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie“, erstellt im Juni 2006 vom TÜV Nord, berücksichtigt sämtliche Anlagen der Fa. Merck und errechnet einen Achtungsabstand zur Fa. Merck für sensible Nutzungen.

Planungen, die außerhalb der Achtungsgrenze liegen, sind unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG nicht betroffen. Der Achtungsabstand beträgt ca. 800 m vom Betriebsbereich der Fa. Merck.

Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben weder die Rechte des Betriebes berührt werden, noch mit besonderen Unfallrisiken oder einer zusätzlichen Gefährdung der Bevölkerung zu

1.3 Eisenbahn-Bundesamt,

Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt
(Schreiben vom 26.10.2005):

Die Stellungnahme vom 03.12.2004 zum Vorentwurf wird gleich lautend vorgebracht:

Es könnte Eisenbahnbetriebsgelände (Bahndamm, Trasse) betroffen sein, welches zwar stillgelegt oder nicht genutzt würde, aber möglicherweise noch nicht entwidmet sei. Darum werde auf folgenden Sachverhalt verwiesen und um Beachtung gebeten.

Die Gesetzeslage erlaube die Überplanung, jedoch mit der Einschränkung, dass die Planung hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen solange keine Rechtswirkung entfaltet, als die Eisenbahnanlage noch gewidmet ist.

Die Planungshoheit ginge erst nach Entwidmung per Verwaltungsakt analog § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) auf den kommunalen Planungsträger über. Bauleitplanungen entfaltet auf gewidmetem Eisenbahngelände keine Konzentrationswirkung. Die Veräußerung von Bahngelände sei mit einer Entwidmung nicht gleichzusetzen.

rechnen ist.

Festsetzungen auf gewidmetem Bahngelände werden nicht getroffen.

Zu 2.:

Folgende Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, Interessengemeinschaften und sonstigen Betroffenen wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebracht und entsprechend geprüft:

Vorgebrachte Stellungnahmen:	Prüfung der Stellungnahmen:
2.1 Stellungnahme 1 (Schreiben vom 25.09.2005 mit anliegenden Unterschriftenlisten, die 131 Personen auf-führen): <u>Zum Gebietscharakter:</u> Die geplanten Änderungen des Gebiets würden auf Normalität und Konformität zielen. Hierbei sei der in der Planänderung vorge-sehene vollständige Wegfall eines durch verträgliches Gewerbe und Wohnen ge-mischt genutzten Bereiches nördlich der Elisabeth-Selbert-Straße zu nennen („Verschränkungszone“). Das ursprünglich vorgesehene Gewerbe sollte der Belebung des Quartiers, der Mög-lichkeit, wohnungsnahe Arbeitsplätze zu schaffen und der kleinräumigen Versorgung der Bevölkerung dienen. Es sei nach wie vor wichtig, dass vor allem im Bereich des geplanten Quartiersplatzes Flächen für Gewerbe und Infrastruktur vor-gesehen werden. Da sich zur Zeit das Wohnen leichter vermarkten lasse als gewerbli-che Flächen, wird befürchtet, dass diese Flächen für eine gewerbliche Nutzung verlo-ren seien, sobald das Wohnen hier auch ermöglicht würde. Dies wäre für den Quartiersplatz fatal, weil er direkt angrenzend von Wohnbebauung umgeben sei. Eine häufigere kommunikative und bürgerschaftliche Nutzung, fände dann nicht statt. Es wird angeregt, dass zumindest für die direkt östlich an den Platz angrenzende Be-bauung in den unteren beiden Geschossen eine gewerbliche/kulturelle Nutzung festge-setzt und das Wohnen in diesem kleinen Teil ausgeschlossen werde. Ein Nutzungskon-zept für diesen Bereich sei im Entstehen. Auch im Erdgeschoss des an der Westseite der Borsdorffstraße stehenden Gebäudes empfehle sich eine gewerbliche Nutzung, so dass rund um den Quartiersplatz das ur-sprüngliche Konzept von Nutzungsvielfalt und Funktionsmischung noch erhalten wer-den könne. Ein anderer Punkt, der wichtig für die Le-	Im Verlauf der Entwicklung des Baugebietes „Kranichstein – Südwest“ haben sich wesent-liche Rahmenbedingungen des dem Bebau-ungsplan zugrunde liegenden Konzeptes ge-ändert. Vor allem wird für das Angebot von Gewerbeflächen auch auf lange Sicht keine Nachfrage erwartet. Eine Erhöhung des An-teils von Wohnnutzungen im Bereich der so-geannten „Verschränkungszone“ soll eine zügigere und vollständige bauliche Entwick-lung des Baugebietes ermöglichen. Gewerbliche Nutzungen im Bereich der „Ver-schränkungszone“ bleiben mit der Änderung des Bebauungsplanes möglich. Mit der zu-sätzlichen Ausweisung eines zentral gelege-nen Baufeldes, mit einer ausschließlich der Versorgung dienenden Fläche für Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird u.a. den Bedürfnissen einer kommunikativen und bür-gerschaftlichen Nutzung Rechnung getragen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerkbetriebe sind allgemein, nicht störende Gewerbebe-triebe ausnahmsweise an den an den Quar-tiersplatz anschließenden Baufeldern zuläs-sig. Anlagen und Einrichtungen, die kulturel-len Zwecken dienen sind ebenfalls aus-nahmsweise zulässig. Der angeregte Aus-schluss von Wohnnutzungen in bestimmten Bereichen gefährdet auf Dauer die Entwick-lung des Gebietes, wenn Nachfrage nach entsprechenden Nutzungen nicht gegeben ist. Die Platzierung des Baufeldes „V4“ mit den ausschließlichen Nutzungen Läden, Schank- und Speisewirtschaften. dient hinsichtlich seiner Lage als „Bindeglied“ zwischen Stra-

bendigkeit des Quartiersplatz sei, betreffe das geplante Kiosk/Café zwischen Straßenbahnhaltestelle und Platz. Durch den Baukörper an dieser Stelle würde der Platz vom Leben an der Haltestelle abgeschnitten, wenige Menschen würden den Platz queren, sondern dann eher über die Borsdorffstraße gehen. Der Platz würde sich an der Rückseite dieses Baukörpers befinden, mit den entsprechenden unschönen Begleitumständen. Die Nutzung Kiosk/Café sei im Erdgeschoss des am Ostrand des Platzes geplanten Gebäudes besser aufgehoben. Es wird angeregt, zwischen Platz und Haltestelle keine Bebauung zuzulassen.

Bei der Verfolgung des Ziels „Experimentelles Wohnen und Gemeinschaftsprojekte“ sei der Stadt ein längerer Atem zu wünschen. Die mögliche Vermarktung durch Investoren laufe dem ursprünglichen Ziel zuwider, hier ein Gebiet mit funktionierenden und sozial aktiven Nachbarschaften zu entwickeln. Der mittelfristig hohe Bedarf an nachbarschaftlichen Wohnformen einerseits und die unzureichende institutionalisierte Unterstützung für die meisten Interessierten sowie der Zeitdruck andererseits sei problematisch. Es wird daher angeregt, der baulichen Entwicklung des Gebiets durch Baugemeinschaften mehr Zeit einzuräumen und die Gründung von Baugemeinschaften durch Beratungs- und Vermittlungsangebote stärker zu unterstützen.

Dichte der Bebauung:

Die Bebauungsplanänderung sehe eine Herabstufung der zukünftigen baulichen Dichte u.a. in den Blöcken entlang der Elisabeth-Selbert-Straße vor. Daraus würden sich für die darauf entstehenden Wohnungen höhere Grundstückskosten ergeben.

Dies sei vor dem Hintergrund des kostengünstigen Bauens insbesondere für die Gemeinschaftsprojekte kritisch, da diese potenziell, z.B. durch Mietwohnungsbau, auch der Wohnraumversorgung für finanziell nicht so gut gestellte Bürgerinnen und Bürger dienen könnten. Angesichts des Zieles, ein lebendiges, städtisches und sozial durchmisches Quartier zu erhalten, wird angeregt, in diesem Bereich eine Bebauung mit mindestens drei Vollgeschossen allgemein zuzulassen.

Parkierung:

Die Unterbringung von PKW entlang der Elisabeth-Selbert-Straße in Tiefgaragen verteuere die dortigen Wohnungen. Weiterhin habe dies zur Folge, dass hier keine

ßenbahnhaltestelle im Norden und dem Quartiersplatz im Süden. Durch seine nur eingeschossige und mit Flachdach zu versehende Bauweise wirkt der Baukörper als wohlthuende Unterbrechung der in Nord/Süd-Richtung verlaufenden Grünflächen und Platzfolgen. Die niedrige GRZ von 0,3 steht einem abriegelnden Baukörper entgegen.

Eine „Rückseite“ mit entsprechenden negativen Begleiterscheinungen (Müll, Angstraum, gestalterische Mängel) kann durch entsprechende bauliche Konzepte vermieden werden.

Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Entlang der Elisabeth-Selbert-Straße ist eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen z.T. mit Staffelgeschoss möglich.

Die notwendige Änderung des städtebaulichen Konzepts in den Bereichen nördlich der Elisabeth-Selbert-Straße ist nur möglich durch den Nachweis der notwendigen Stellplätze in den Baufeldern an der Elisabeth-Selbert-

kleinteilige Parzellierung der Grundstücke mehr möglich sei. Auch dies verhindere letztendlich das Entstehen von weiteren Baugemeinschaften, denn der Zwang, über ein Bauprojekt mit einer Größenordnung von mind. 20 Wohneinheiten nachdenken zu müssen, schrecke viele Interessenten ab. Erfahrungen aus anderen Städten würden zeigen, dass Baugemeinschaften von 7 bis 12 Wohneinheiten in überschaubaren Zeiträumen realisierbar seien. Es wird daher angeregt, ein flexibleres Parkplatzkonzept zu entwickeln, das den Bau von Tiefgaragen im Bereich der Elisabeth-Selbert-Straße nicht erzwingt. Hierzu könnten die vorhandenen Ressourcen überprüft werden und z.B. Möglichkeiten zur Mitnutzung von Tiefgaragen entwickelt werden. Zu berücksichtigen sei ferner, dass auch ein Teil der zukünftigen Bewohnerschaft gerne Gebrauch von der Möglichkeit machen werde, sich „autofrei“ zu erklären und damit den tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen senke.

Weiterhin sei auch der tatsächliche Bedarf der SV Blau-Gelb-Sportanlage an Stellplätzen zu prüfen, da die vorhandenen Flächen selbst bei entsprechenden Sportveranstaltungen nicht ausgelastet würden.

Straße in Tiefgaragen.

Im übrigen ist der Stellplatznachweis nach den Bedingungen der Einstellplatzsatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt zu führen, die auch Regelungen für sogenannte „autofrei“-Haushalte vorsieht.

Es war zum einen nie Ziel bei der Entwicklung des Baugebietes, nur Baugemeinschaften zum Zuge kommen zu lassen. Zum anderen zeigt gerade die Erfahrung mit dem Projekt „WohnSinn“, dass durchaus Bauherrengemeinschaften mit mehr als 12 Wohneinheiten realisierbar sind.

Auf der Stellplatzanlage des SV Blau-Gelb sind nur notwendige Stellplätze nach der Einstellplatzsatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt nachgewiesen.

2.2 Stellungnahme 2:

(Schreiben vom 17.10.2005):

Stellplatzordnung/Tiefgarage:

Der ökologische Umgang und die Minimierung des Ressourcenverbrauchs bilde eine wichtige Zielsetzung des Wohnprojekts, wobei der Teilaspekt „Car-Sharing-System“ eine wichtige Rolle spiele. Es sei daher zu erwarten, dass die Wohnanlage erheblich unter dem üblichen Bedarf an Autoabstellplätzen pro Wohneinheiten liegen werde.

Im Wohngebiet K 6 gelte eine sog. Experimentierklausel, die eine Anpassung der Stellplatzquote in Verbindung mit einer Autofrei-Erklärung ermögliche. Es sei zu hoffen, dass dies für das anstehende Projekt umgesetzt werden könne. Es soll erreicht werden, dass die Bewohner des Projekts nicht zum Management von über dem Bedarf liegenden Tiefgaragenplätzen gezwungen werden. Eine Anpassung der Quote würde die Voraussetzung schaffen, flexible bauliche Lösungen umzusetzen. Dadurch könnte beispielsweise eine bedarfsgerechte veränderbare Umwidmung der Nutzung möglich werden, wie z.B. Fahrradkellerräume.

Staffelgeschosse:

Der Bebauungsplan werde so interpretiert, dass der Ostflügel als Staffelgeschoss realisiert werden könne/solle. Es ergehe der

Stellplätze sind nach der Einstellplatzsatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt nachzuweisen. Diese enthält auch Bedingungen für sogenannte „Autofrei-Haushalte“. Eine Experimentierklausel existiert nicht.

Dem wird entsprochen. Staffelgeschosse sind auf den gekennzeichneten überbaubaren

Wunsch, zusätzlich auch die Frontseite als Staffelgeschoss auszuführen.

Querstraße Westseite (Erika-Köth-Weg):

Die an der Westseite der Wohnanlage vorbei führende Straße mit Angrenzung an das Wohnsinn-Gebäude sei verkehrsberuhigt bzw. autofrei auszuweisen.

Flächen zulässig. Dies schließt unter definierten Voraussetzungen auch die Frontseite ein.

Die Straße ist als „Verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radweg, für Anlieger zum Be- und Entladen, für Ver- und Entsorgungsbetriebe, technische und soziale Dienste befahrbar“ festgesetzt.

2.3 Stellungnahme 3:

(Schreiben vom 24.10.2005):

Der aktuelle Entwurf schreibe nun für das zuvor mit 3 Vollgeschossen auszuführende Gebäude im östlichen Bereich des Grundstücks B3 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss vor.

Fakt sei, dass die Genossenschaft Wohnsinn durch die Reduzierung des einen Vollgeschosses zum Staffelgeschoss, eine Geschossfläche von ca. 150 qm verlieren würde. Laut Hess. Bauordnung dürfe ein Staffelgeschoss nicht mehr als 75 % eines Vollgeschosses einnehmen. Die Genossenschaft verlöre also 2 Wohnungen mit jeweils 75 qm.

Das ehrgeizige Ziel des Projektes, neben Wohnungen in Dauerwohnrecht und Sozialwohnungen, freifinanziert Mietwohnungen mit bezahlbaren Mieten zu errichten, sei nicht unwesentlich von dieser Entwicklung beeinträchtigt. Der Wegfall von 2 Wohnungen verteuere natürlich den Bau der restlichen Wohnungen und führe zu einer erhöhten Miete. Die geringere GRZ von 0,4 im Vergleich zu 0,5 beim Grundstück von WohnSinn I sowie die fehlende Bebaubarkeit des Erdgeschosses im Bereich des Weges zwischen WohnSinn I und WohnSinn II komme erschwerend hinzu.

Die Verschiebung des Baufensters für den östlichen Flügel um 60 cm bedeute eine Einschränkung bei der bebaubaren Fläche, da das neue Gebäude bündig zum bestehenden errichtet werden soll. Zumindest das ursprüngliche Baufenster sei beizubehalten.

Durch die freifinanzierten Mietwohnungen decke WohnSinn einen Bedarf auf dem Wohnungsmarkt in Darmstadt ab, der sonst von keinem Anbieter befriedigt werde: Mietwohnungen für Menschen, die sich kein Wohnungseigentum leisten können oder wollen, keinen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben und die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens nutzen möchten. Hier sei vor allem das eigentumsähnliche Dauernutzungsrecht der Wohnung zu nennen mit garantiert stabilen Mietpreisen, die keinerlei

Aus städtebaulichen Gründen wird an der Festsetzung festgehalten. Das Vorhaben ist derzeit im Bau.

Die Festsetzung lässt die bündige Errichtung des östlichen Flügels mit dem Projekt „WohnSinn 1“ zu. Das Bauvorhaben ist entsprechend genehmigt.

Profitinteresse unterlägen.

Die Bebauungsplanänderung stehe nicht im Einklang mit den allgemeinen Planungszielen der Stadt, in K 6 Flächen für kostengünstigen Wohnungsbau bereit zu stellen, eine städtische Wohnungsdichte anzustreben und damit gemäss der AGENDA 21 der Zersiedlung der Städte entgegenzuwirken. Die Abweichung von den ursprünglichen städtischen Vorgaben erschwere die Realisierung sinnvoller sozialer und ökologischer Projekte.

Aus städtebaulichen Gründen wird eine weitere Erhöhung der baulichen Dichte nicht befürwortet. Die Dichte entspricht durchaus städtischen Werten.

2.4 Stellungnahme 4

(Schreiben vom 27.10.2005):

Im Planentwurf sei für das Baufeld für WohnSinn II (Baufeld B3) der Grenzabstand der Gebäude an der Ostseite zum Erika-Köth-Weg mit 5,00 m statt bisher 5,60 m eingetragen. Die Baugrenze des Baukörpers sei allerdings von dem Baufeld B1 zu dem Baufeld B3 in einer Linie durchgezogen.

Die neue Eintragung müsste überprüft werden, da es für alle Beteiligten sicher wünschenswert wäre, wenn die Baukörper WohnSinn I und WohnSinn II zum Erika-Köth-Weg einen gleichmäßigen Abstand einhalten würden.

Bezüglich Ausweisung von Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit könnte es zu Konfliktsituationen kommen:

Da bei einigen Reihenhauseinheiten eine Vorrichtung für die Unterbringung von Mülltonnen und Fahrrädern vor den Häusern fehle, würden die Tonnen und Fahrräder in den Gartenhäusern der Häuser untergebracht. Die Gartenhäuser seien jedoch nur über die Erschließungswege der Nachbargrundstücke erreichbar.

Es bestehe die Auffassung, dass die Mülltonnen zur Erschließung eines Hauses gehören, ebenso wie die Unterbringung von Fahrrädern. Die Nutzung der nachbarschaftlichen Erschließungswege durch eine mind. zweimal wöchentliche Müllentleerung (1x Allgemeinabfall, 1x Bioabfall) gehe weit über das Verständnis eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit hinaus. Ebenso die Nutzung des Gartenhauses als Fahrradabstellplatz, der u.U. mehrmals täglich angefahren würde. Es sei mehr als unangenehm wenn, je nach Lage des Gebäudes in der Reihenhauseinheit, die Mülltonnen von bis zu 8 Nachbarhäusern zweimal die Woche am eigenen Vorgarten oder Vorhof vorbei gezerrt würden.

Die Festsetzungen wurden im Sinne der Anregung geändert.

Die Ausweisung von Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit beinhaltet auch das Transportieren von Müllbehältern und das Verbringen von Fahrrädern. Die bei diesen Handlungen möglicherweise entstehenden Beeinträchtigungen sind von untergeordneter Bedeutung als dass eine Einschränkung der Festsetzung „Gerecht für die Allgemeinheit“ gerechtfertigt wäre.

Als Lösungsmöglichkeit biete sich folgendes

an:

- Die Definition der Gehrechte für die Allgemeinheit sei konkreter zu fassen und es sei zu vermerken, dass mit den Gehrechten nicht das Anrecht auf generelle Erschließung für Mülltonnen und Fahrräder der Nachbarschaft gemeint wäre.

- Die Unterbringung der Mülltonnen, welche an und für sich schon recht ausführlich dargestellt würde, um eine Ortsangabe zu ergänzen in dem Sinne, dass die Tonnen entweder direkt über das städtische Gelände zu entsorgen seien, oder aber über die Anliegerwege der jeweils eigenen Reihenhauszeile.

2.5 Stellungnahme 5

(Schreiben vom 08.11.2005):

Die Planung halte an dem Konzept des „Stellplatzfreien Wohngebietes“ im Südbereich des Quartiers fest. Umgesetzt werden soll dies durch den Bau eines Parkhauses an der Jägertorstraße im Frühjahr 2006. Dies wird aus folgenden Gründen abgelehnt:

Die Anregung, gerade hier zu bauen, sei durch das planerische Ziel, möglichst die „Autofreiheit“ zu erreichen, entstanden. Dieses Ziel sein in weite Ferne gerückt und auch das Parkhaus würde am jetzigen Verhalten der Autobesitzer wenig ändern. Daher sollte mit dem Bau des Parkhauses erst begonnen werden, wenn die bereits angelegten Parkplätze auch angenommen werden.

Die Mehrzahl der Bewohnerschaft parke in der Nähe ihres Hauses, was durch die Freiflächen auf den Parkplätzen auch bestätigt würde. Hier sollte ähnlich wie beim Straßenbau des Gebietes verfahren werden.

Da die schweren Baufahrzeuge den Asphalt der Straßen beschädigen würden, beginne der Einbau der letzten Asphaltschicht erst, wenn die Baumaßnahmen praktisch beendet seien. Deshalb den Bau nur, wenn ein akuter Bedarf vorliegen sollte.

Durch die Mitfinanzierung eines Parkhauses, obwohl kein Auto vorhanden sei, jetzt und in der Zukunft, würde das vorhandene Umweltbewusstsein abgestraft. Daher wird die Zuweisung eines ideellen Parkplatzes am anderen Ende des Quartiers vorgeschlagen. Die Beteiligung an der Parkhausfinanzierung fiel dann weg. Viele Hausbesitzer des Gebietes hätten zwei Fahrzeuge, die sie auch nutzen würden. Sie sollten auch die Finanzierung übernehmen.

Der Bebauungsplan legt lediglich die Standorte möglicher Parkhäuser fest. Die Parkhäuser dienen dem Nachweis der nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze für die Bauvorhaben, bei denen auf dem Grundstück ein Stellplatznachweis ausgeschlossen ist. Die Zahl der nachzuweisenden und herzustellen den Stellplätze bestimmt sich nach der Stellplatzsatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt, die auch Sonderregelungen für so genannte „Autofrei-Haushalte“ zulässt.

Ein ideeller Stellplatz ist für den Stellplatznachweis nicht ausreichend.

Der Zeitpunkt der Herstellung der Parkhäuser ist ebenso wie die Finanzierung nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

2.6 Stellungnahme 6

(Schreiben vom 09.11.2005):

Grundlage für Planung und Bau von Wohnsinn I sei die im bisherigen Bebauungsplan festgeschriebene „Verschränkungszone“ mit gemischter Nutzung gewesen, die Voraussetzung sei, dass der Quartiersplatz ein öffentlicher Ort der Begegnung werden könne und das dort ein Zentrum mit Geschäften und Praxen ent

Es wird vorgeschlagen, das Konzept von WohnSinn (Schaffung von Wohnraum und eines Wohnumfeldes, das generationenübergreifend, barrierefrei, ökologisch und familienfreundlich sei) auf das gesamte Wohngebiet K 6 auszuweiten und zu einem Pilotprojekt „K 6, Barrierefreies Wohnen“ zu erklären. Dadurch würde eine zukunftsorientierte Gestaltung möglich, bei der die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen, Senioren und Familien berücksichtigt werden können.

Für die Bewohner des K 6 entstünden wesentliche Vorteile:

- Die in Kreuzungsbereichen abgesenkten Fußwege seien nicht nur für Rollstuhlfahrer wichtig, sondern auch z.B. mit Kinderwagen und Buggy leichter befahrbar.
- Würde gleich bei der Planung auf die barrierefreie Gestaltung geachtet, könnten die Menschen in ihren Wohnungen und in ihrem gewohnten Umfeld bleiben, auch wenn sie älter, gebrechlicher oder sogar pflegebedürftig werden. Ein Umzug würde dadurch überflüssig oder erst viel später notwendig.
- Für alle Bewohner von K 6 (besonders wichtig für Senioren, Rollstuhlfahrer, Gehbehinderte und Familien mit kleinen Kindern) seien die Einkaufsmöglichkeiten und Praxen für Ärzte und Krankengymnastik leicht und ohne fremde Hilfe erreichbar (ohne Benutzung von PKW und ohne zusätzliche Kosten für Hilfspersonen, Fahrten mit Hilfsorganisationen oder Taxi). Das spare für jeden Einzelnen Zeit und Geld.
- Es entstünden in der Nähe neue Arbeitsplätze, die auch wieder ohne Benutzung von PKW und ohne großen Zeitaufwand erreichbar seien. Dadurch wäre es z.B. für Mütter möglich, stundenweise zu arbeiten, wenn die Kinder im Kindergarten oder in der Schule sei-

Die Festsetzung des Bebauungsplans (WA) erlaubt nach wie vor das Entstehen eines kleinen Zentrums mit Geschäften und Praxen.

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans K 6.1.2.

en.

Dazu gehöre:

- Beachtung der bestehenden Vorgaben „Arbeitshilfen zum Barrierefreien Bauen“, Hrsg. DIPB und Architektenkammer Baden-Württemberg; „Barrierefreies Bauen – Wohnungen“, Leitfaden zu den Planungsgrundlagen der DIN 18025, Hrsg. WiMi BW bzw. Bayerische AK und Bay. Staatsministerium des Inneren,
 - Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse von Menschen mit Geh- und Sehbehinderung bei der Gestaltung der Plätze, Straßen und Wege,
 - Schaffung von ausreichend Wohnraum in den neu entstehenden Mehrfamilienhäusern für Menschen mit Behinderungen, ohne überflüssige Treppen im Eingangsbereich und unverhältnismäßig steile Rampen (wie bei Häusern in der Borsigstraße),
 - Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen durch die Errichtung von Spiel- und Bolzplätzen, Begegnungsstätten usw.,
- Vor allem die Einbeziehung der künftigen Bewohner bei der Planung und Gestaltung so weit wie möglich.

2.7 Stellungnahme 7

(Schreiben vom 15.11.2005):

Die Einwendungen zum Vorentwurf werden aufrecht erhalten.

Die Planänderung verstoße gegen Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie und verletze das Unternehmen in seinen Rechten, weil Wohnbebauung nicht in ausreichendem Abstand zum Betriebsbereich geplant sei.

Die dem Entwurf zugrunde liegende Abwägung sei rechtsfehlerhaft. Die Einschätzungen der Stadt würden auf dem Gutachten des RWTÜV vom 12.05.2004 beruhen, das jedoch auf den vorliegenden Sachverhalt nicht angewendet werden könne und biete daher keine Basis für planerische Erwägungen. Die Stadt stelle in der Magistratsvorlage selbst zutreffend fest, dass die Ergebnisse dieses Gutachtens nicht direkt auf die Planänderung übertragen werden können. Falsch sei jedoch die der Vorlage zugrunde liegende Annahme, die Ergebnisse könnten analog angewandt werden.

Dies liege zum einen daran, dass in dem Gutachten lediglich die tatsächlich aktuell bei dem Unternehmen verwendeten Stoffmengen betrachtet würden. Diese Betrachtungsweise lasse nur eine Momentaufnahme zu, die jedoch keine Grundlage für eine langfristige Planung bieten könne. Die aktuell verwendeten Mengen könnten sich im Rah-

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf erlaubt auf verschiedenen Flächen die Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ statt „Gewerbe- oder Mischgebiet“. Das Bauleitplanverfahren unterliegt den Bestimmungen des BImSchG und der Richtlinie 2003/105/EG („Seveso-II-Richtlinie“), wonach dem Interesse nach ausreichendem Abstand Rechnung getragen werden muss und ein angemessener Abstand gewahrt bleiben muss.

Die hier zu berücksichtigenden nächstgelegenen Störfallanlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und der 12. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (12. BImSchV, Störfallverordnung) befinden sich auf dem Betriebsgelände der Fa. Merck, welches westlich des Plangebietes in einer Entfernung (Luftlinie) von mindestens ca. 1,2 km an der Frankfurter Landstraße gelegen ist.

Da in Deutschland zur Zeit keine Regelwerke für die Wahrung angemessener Abstände existieren, wird zur Einschätzung des Gefährdungspotentials ein, im Zusammenhang mit einer künftigen Bebauung des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes südlich der Fa. Merck, von der Wissenschaftsstadt Darmstadt beauftragtes Fachgutachten herangezogen.

men der weitaus größeren genehmigten Stoffmengen jederzeit erhöhen, weil das Unternehmen berechtigt sei, ihre Genehmigungen in vollem Umfang auszunutzen.

Entgegen der Annahme der Stadt könnte dadurch ein größeres Ausbreitungsszenario entstehen. Nach S. 10 des Gutachtens könnte aus einer Mengenerhöhung eine verstärkte Unverträglichkeit der Planungen mit dem Betriebsbereich folgen, die bei der Beurteilung des Abstandserfordernisses zu berücksichtigen sei. In der abschließenden Beurteilung auf S. 22 weise der Gutachter eigens darauf hin, dass sich aus einer Mengenerhöhung Unsicherheiten ergäben die eine Vergrößerung der Abstandserfordernisse bedingen würden. Auf S. 27 stelle er deshalb abschließend fest, dass bei größeren zusammenhängenden Stoffmengen nicht einmal ein größerer Abstand, als der im Gutachten geforderte, Sicherheit böte.

Zum anderen stehe der Übertragung der Ergebnisse des Gutachtens des RWTÜV auf den vorliegenden Sachverhalt entgegen, dass sich die tatsächlichen Gegebenheiten des dort untersuchten Falls vom vorliegenden unterscheiden würden. Auf S. 9 des Gutachtens weise der Verfasser darauf hin, dass bei der Modellierung Besonderheiten nicht berücksichtigt werden konnten, sondern lediglich „abdeckende Fälle“ gebildet worden seien. Daher seien Unsicherheiten zu beachten.

Wenn sich schon bei der Erstellung des Gutachtens zum zu untersuchenden Fall solch nennenswerte Unsicherheiten ergäben. Sind die Ergebnisse dieses Gutachtens auf einen tatsächlich anwendbaren Sachverhalt gänzlich unanwendbar.

Es wird darüber hinaus sehr bedauert, dass die Stadt das Gutachten zur Berechnung angemessener Abstände um den Betriebsbereich der Merck KGaA nicht abgewartet habe, um die Rechtmäßigkeit des K 6.1.2 zu beurteilen. Das Gutachten basiere auf der Grundlage des SFK/TAA Leitfadens und hätte eine zuverlässige und rechtssichere Einschätzung ermöglicht.

Der K 6.1.2 verstoße daher bei seiner Genehmigung gegen geltendes Recht. Der Rechtsverstoß verletze das Unternehmen in ihren Rechten und sei nach § 214 BauGB beachtlich.

Das „Gutachten zur Verträglichkeit des Betriebsbereiches der Fa. Merck mit den Planungen in dessen Umfeld unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie“, erstellt im Juni 2006 vom TÜV Nord, berücksichtigt sämtliche Anlagen der Fa. Merck und errechnet einen Achtungsabstand zur Fa. Merck für sensible Nutzungen.

Planungen, die außerhalb der Achtungsgrenze liegen, sind unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG nicht betroffen. Der Achtungsabstand beträgt ca. 800 m vom Betriebsbereich der Fa. Merck.

Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben weder die Rechte des Betriebes berührt werden, noch mit besonderen Unfallrisiken oder einer zusätzlichen Gefährdung der Bevölkerung zu rechnen ist.

2.8 Stellungnahme 8

(Schreiben vom 17.11.2005):

1. Für die Einmündung Jägertorstraße / Kranichsteiner Straße sei ein Kreisell sinnvoll. Der hierzu erforderliche Platz-

Die Ausbildung der Einmündung Jägertorstraße/Kranichsteiner Straße wurde auch hinsichtlich des Ausbaus in Form eines Krei-

bedarf sollte im Plan berücksichtigt werden.

- Der Verkehrsfluss wäre durch einen Kreisel besser gewährleistet als eine Einmündung mit Ampelanlage.
- Ein Verkehrskreisel sei kostengünstiger.
- Beim Ausbau des Kreisels könnten vorhandene asphaltierte Flächen weiter genutzt werden. Somit würde eine separate Einmündung in unmittelbarer Nähe der Ampelanlage verhindert.

2. Der Bebauungsplanentwurf für das Landratsamt sollte in die Bebauungsplanung integriert werden. Die dort vorgesehene 7-geschossige Bebauung sei durch eine 4-geschossige Bebauung zu ersetzen, die in das Plangebiet K 6.1.2 als L-Bau hineinragen könnte.

- Der geplante 7-geschossige Neubau auf dem „Landratsamtsgelände“ wirke störend auf die Nachbarschaft, insbesondere auf das unmittelbar daneben liegende Altenwohnheim.

3. Die zwischenzeitlichen Änderungen in der Bebauung sollten in den Änderungsplan eingetragen werden.

- Dies sei aus Gründen einer besseren Orientierung und Beurteilung der Veränderungen dringend geboten.

sels geprüft.

Unter Berücksichtigung der topografischen Situation, der Verkehrsbeziehungen, des Verkehrsaufkommens, des Eingriffs in Natur und Landschaft, der Kosten und des Vergleichs mit anderen Lösungen wurde die im Bebauungsplan dargelegte Planung favorisiert.

Der Bebauungsplan für das Landratsamt ist bereits rechtskräftig.

Diese Frage ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Die die Änderungen des Bebauungsplans betreffenden Eintragungen (zeichnerischer und textlicher Teil) sind in der vorliegenden Fassung durch dunkle Hervorhebung deutlich gekennzeichnet.

2.9 Stellungnahme 9

(31 Schreiben vom November 2005, tlw. ohne Datum, eingegangen im November 2005):

Entgegen der in der Begründung vertretenen Auffassung würden einige der wesentlichen ursprünglichen Qualitäten des Quartiers durch die Neuplanung erheblich eingeschränkt, was die Attraktivität auch für mögliche neue Bewohner und Bewohnerinnen senke.

Gemischte Nutzung am Quartiersplatz als Zentrum von K 6:

Das Nebeneinander von Wohnen, gewerblicher Nutzung und Infrastruktur und die damit verbundene hohe Wohnqualität sei ein Grund des Zuzuges gewesen. Neben den zum Wohnen vorgesehenen Bereichen südlich der Elisabeth-Selbert-Straße habe der alte Bebauungsplan nördlich davon eine „Verschränkungszone“ mit gemischter Nutzung (Wohnen und Gewerbe) vorgesehen.

Im Verlauf der Entwicklung des Baugebietes „Kranichstein – Südwest“ haben sich wesentliche Rahmenbedingungen des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeptes geändert. Vor allem wird für das Angebot von Gewerbeflächen auch auf lange Sicht keine Nachfrage erwartet. Eine Erhöhung des Anteils von Wohnnutzungen im Bereich der so genannten „Verschränkungszone“ soll eine zügigere und vollständige bauliche Entwicklung des Baugebietes ermöglichen.

Durch Probleme bei der Vermarktung von

Die Festsetzung widerspricht nicht dem Ziel

gewerblichen Grundstücken habe die Stadt im geänderten Entwurf die Verschränkungszone komplett als „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt, was dem damaligen fortschrittlichen Ziel, ein lebendiges, in Teilen gemischt genutztes Quartier im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ widerspreche.

Entgegen dem Leben in einer monofunktionalen Vorstadt-Wohnsiedlung sei es Anspruch in einem Viertel zu wohnen, das für seine Bewohnerinnen und Bewohner ein Mindestmaß an Versorgung, sei es materieller, sozialer oder kultureller Art, bereit halte bzw. wo es die Möglichkeit gäbe, dies bei fehlendem Engagement seitens der Stadt oder seitens privater Investoren selbst zu organisieren. Voraussetzung hierfür sei das entsprechende Planungsrecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen werde. Aus Erfahrungen in anderen Städten sei bekannt, dass solche Bereiche für Gewerbe, Handel oder soziale und kulturelle Infrastruktur ausschließlich festgesetzt werden müssen, damit sie eine Chance zur Realisierung hätten. Dies müsse gleichzeitig mit einem längeren Atem bei der Vermarktung solcher Grundstücke verbunden sein. Ein gemischter Stadtteil brauche Zeit zum Wachsen.

Wichtig sei nicht die vollständige Erhaltung der Verschränkungszone. Sie sollte aber zumindest auf dem kleinen für das Quartier zentralen Bereich am Quartiersplatz aufrechterhalten werden.

Ein weiterer Punkt sei bei der Festsetzung von Wohnen am Quartiersplatz problematisch: Die durch die IG „Leben in K 6“ vorgebrachten Ideen zu einer bürgerschaftlichen Nutzung des Platzes würden zur Makulatur, sobald in den unteren Geschossen der an den Platz grenzenden Gebäude Wohnungen angesiedelt werden. Die geplante Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ für diese Gebäude lege aber nahe, dass es sich um ruhiges und nahezu störungsfreies Wohnen handele, so dass hier der Nutzungskonflikt im Bebauungsplan schon planungsrechtlich vorprogrammiert sei.

Da die Stadt nach Aussage der Verwaltung auch daran interessiert sei, in diesem Bereich gewerbliche Nutzung oder Infrastruktur anzusiedeln, sollte sie diesem öffentlichen Interesse auch planungsrechtlich Ausdruck verleihen, in dem sie für die Bauflächen am Quartiersplatz in den unteren Geschossen das Wohnen ausschließe oder zumindest, wie im alten Bebauungsplan, hier ein Misch-

eines lebendigen, in Teilen gemischt genutzten Quartiers.

Auf Grund fehlender Nachfrage dauerhaft brachliegende Grundstücke widersprechen weit eher dieser Zielsetzung.

Zum einen kann hier nicht isoliert das Baugebiet K 6 betrachtet werden. Der Stadtteil bietet z.T. in fußläufiger Entfernung zahlreiche Einrichtungen.

Zum anderen erlaubt die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend der Bau-nutzungsverordnung neben Wohngebäuden u.a. auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Im Rahmen dieser Festsetzungen können selbstverständlich auch die Bewohner selbst tätig werden.

Die Stadt ist derzeit Eigentümerin der Grundstücke am Quartiersplatz. Dies schafft gute Voraussetzungen um auf die künftigen Nutzungen im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen Einfluss zu nehmen. Die Vermarktung der städtischen Grundstücke ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Eine bürgerschaftliche Nutzung des Quartiersplatzes ist keineswegs ausgeschlossen, wenn in den unteren Geschossen der Gebäude am Quartiersplatz Wohnungen gebaut werden sollten. Dieses Nebeneinander ist in vielen bestehenden Quartieren z.B. aus der Gründerzeit durchaus üblich.

Ziel der Entwicklung ist die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen oder Infrastruktur am Quartiersplatz.

Die Möglichkeiten sind allerdings von der Nachfrage abhängig.

gebiet festsetze. Da zu befürchten sei, dass in Zukunft entgegen einer sinnvollen Nutzung durch quartiersbezogene Infrastruktur diese Grundstücke als Wohnbauland vermarktet werden, helfe der IG K 6, dass sie mit ihrem Engagement nicht mit Investoren konkurrieren müsse, deren Ziel die kurzfristige Vermarktung sei und nicht die nachhaltige Quartiersentwicklung im Sinne eines lebendigen Stadtteils.

Es wird daher angeregt, die ursprünglich in der gesamten Verschränkungszone geplante gemischte Nutzung bei den Gebäuden im Randbereich des Quartiersplatzes zu erhalten bzw. in diesem Bereich in den unteren Geschossen das Wohnen auszuschließen. Ansonsten würde durch den vollständigen Wegfall der ursprünglich geplanten Verschränkungszone aus dem K 6 eine monofunktionale Vorstadt-Wohnsiedlung. Eine der wesentlichen Wohnqualitäten des Quartiers sei damit nicht mehr gewahrt, das Quartier verlöre seinen zentralen Ort.

Keine zusätzliche Bebauung auf dem Quartiersplatz:

Der Entwurf sehe eine zusätzliche überbaubare Fläche auf dem Quartiersplatz vor (Baugebiet V4). Eine solche Bebauung an der Naht zwischen dem Quartiersplatz und der Straßenbahnhaltestelle bewirke einen räumlichen Abschluss des Platzes zur Haltestelle hin. Vor dem Hintergrund, dass der Platz sich zu einem lebendigen Ort entwickeln soll, sei dies fatal: Gerade die Haltestelle Sorge mit ihrem Publikumsverkehr automatisch für eine Belebung des Platzes. Ein Gebäude an dieser Stelle führe zu einer Abschirmung des Platzes von der Haltestelle mit dem zu erwartenden Publikumsverkehr einerseits, andererseits würde sich das Gebäude aller Wahrscheinlichkeit nach nicht sowohl zur Haltestelle als auch zum Platz hin repräsentabel darstellen und irgendwo eine unschöne „Rückseite“ haben, mit Müllplatz etc.

Darüber hinaus gefährde ein gewerblicher Standort an dieser Stelle natürlich eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der an den Platz angrenzenden Gebäude. Welches Café z. B. würde sich in der Platzrandbebauung ansiedeln, wenn es mit einem Kiosk

Der Ausschluss von Wohnnutzungen in bestimmten Bereichen sei es durch die Festsetzung „Mischgebiet“, die eine Wohnnutzung nur bis zu 50% zulässt, oder den gezielten Ausschluss im Rahmen der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gefährdet auf Dauer die Entwicklung des Gebietes, wenn Nachfrage nach entsprechenden Nutzungen nicht gegeben ist. Auch dann verliert das Quartier seinen zentralen Ort. Ein auch längerfristig nicht bebautes Grundstück im Zentrum des Quartiers beeinträchtigt erheblich die Entstehung des geplanten zentralen Ortes.

Aus den genannten Gründen bleibt es daher bei der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ohne den Ausschluss von Wohnen in bestimmten Geschossen der Bebauung am Quartiersplatz.

Mit der Ausweisung eines zentral gelegenen Baufeldes, mit einer ausschließlich der Versorgung dienenden Fläche für Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird u.a. den Bedürfnissen einer kommunikativen und bürgerschaftlichen Nutzung Rechnung getragen. Eine gastronomische Nutzung an dieser Stelle führt gerade zu einer Belebung des Platzes. Von dem Standort sind Synergieeffekte zu erwarten, da durch die vorgesehene Nutzung zusätzliches Publikum angezogen wird.

Die Platzierung des Baufeldes „V4“ dient als „Bindeglied“ zwischen Straßenbahnhaltepunkt im Norden und dem Quartiersplatz im Süden. Durch seine nur eingeschossige und mit Flachdach zu versehende Bauweise wirkt der Baukörper als wohlthuende Unterbrechung der in Nord/Süd-Richtung verlaufenden Grünflächen und Platzfolgen.

Die niedrige GRZ von 0,3 steht einem abriegelnden Baukörper entgegen. Die Haltestelle bleibt nach wie vor für den Platz prägend.

vor seiner Nase rechnen müsse, der die Laufkundschaft der Straßenbahnhaltestelle von einem Besuch fernhalte.

Weiterhin würde durch ein Gebäude in diesem Bereich die Durchlüftung des Quartiers gestört. Das „Grüne Rückgrat“ mit seiner Verbindung zu den grün-geprägten Bereichen von Kindergarten und Kreisverwaltung diene der Verbesserung des Wohnklimas. Diese Verbindung würde aber durch ein Gebäude auf dem Quartiersplatz unterbrochen.

Es sei daher im Interesse des Quartiers, auf dem Platz keine Bebauung zuzulassen. Falls aus gestalterischen Gründen eine räumliche Begrenzung des Platzes erforderlich scheine, könne dies auch durch eine doppelte Baumreihe anstelle der geplanten Bebauung erfolgen. Bäume hätten durchaus eine stadträumliche Wirkung und wären bei Weitem nicht so trennend wie ein Gebäude, auch wenn dieses verglast werden sollte.

Es wird daher angeregt, die neue Bebauung auf dem Quartiersplatz ganz wegzulassen. Eine Bebauung im Baugebiet V4 verringere die Belebung des Platzes, da sie die Laufkundschaft der Straßenbahnhaltestelle vom Platz abhalte. Es entstünde Konkurrenz zu möglichen Gewerbeflächen in der Platzrandbebauung sowie eine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse im Quartier.

Die „Rückseitenproblematik“ kann durch entsprechende bauliche Konzepte vermieden werden.

Eine qualitative Verbesserung des Wohnklimas bei Verzicht auf die zulässige eingeschossige Bebauung ist nicht zu erwarten.

Die doppelte Baumreihe hat nicht die räumlichen Qualitäten, die die mögliche Bebauung aufweist. Der städtebaulich gewünschte Effekt tritt nicht ein.

Der Anregung wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt.

2.10 Stellungnahme 10

(Schreiben vom 31.10.2005):

Wäre die Entwicklung des neuen Baugebietes vor drei Jahren voraussehbar gewesen, hätte ein Vielfaches mehr an Skrupel bestanden, die Wohnung in der Innenstadt aufzugeben. Doch nach den damaligen Plänen schien das neue Baugebiet sehr attraktiv und die Entwicklung eines nachbarschaftlichen Wohngebietes eine spannende Herausforderung.

Es sei nunmehr festzustellen, dass ein beschlossener Bebauungsplan keine zuverlässige Planungsgrundlage bilde. Die Behörde ändere den Plan, ohne die Wünsche und Belange der bereits dort wohnenden Bürger zu berücksichtigen und auf sie einzugehen. Dieses Vorgehen mindere nicht nur das Vertrauen in die Zuverlässigkeit gemachter Zusagen seitens der Stadt erheblich, sondern sei auch ärgerlich und empörend.

Gemischte Nutzung am Quartiersplatz als Zentrum von K 6:

Das Nebeneinander von Wohnen, gewerblicher Nutzung und Infrastruktur und die damit verbundene hohe Wohnqualität sei ein Grund des Zuzuges gewesen. Neben den

Der Bebauungsplan K 6.1 wird in einem gesetzlich geregelten Verfahren unter Wahrung der vorgeschriebenen Bürgerbeteiligung geändert. In diesem Verfahren können betroffene Bürger Anregungen vorbringen, die zu prüfen sind und über die nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange entschieden werden muss.

Im Verlauf der Entwicklung des Baugebietes „Kranichstein – Südwest“ haben sich wesentliche Rahmenbedingungen des dem Bebau-

zum Wohnen vorgesehenen Bereichen südlich der Elisabeth-Selbert-Straße habe der alte Bebauungsplan nördlich davon eine „Verschränkungszone“ mit gemischter Nutzung (Wohnen und Gewerbe) vorgesehen.

Durch Probleme bei der Vermarktung von gewerblichen Grundstücken habe die Stadt im geänderten Entwurf die Verschränkungszone komplett als „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt, was dem damaligen fortschrittlichen Ziel, ein lebendiges, in Teilen gemischt genutztes Quartier im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ widerspreche.

Entgegen dem Leben in einer monofunktionalen Vorstadt-Wohnsiedlung sei es Anspruch in einem Viertel zu wohnen, das für seine Bewohnerinnen und Bewohner ein Mindestmaß an Versorgung, sei es materieller, sozialer oder kultureller Art, bereit halte bzw. wo es die Möglichkeit gäbe, dies bei fehlendem Engagement seitens der Stadt oder seitens privater Investoren selbst zu organisieren. Voraussetzung hierfür sei das entsprechende Planungsrecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen werde. Aus Erfahrungen in anderen Städten sei bekannt, dass solche Bereiche für Gewerbe, Handel oder soziale und kulturelle Infrastruktur ausschließlich festgesetzt werden müssen, damit sie eine Chance zur Realisierung hätten. Dies müsse gleichzeitig mit einem längeren Atem bei der Vermarktung solcher Grundstücke verbunden sein. Ein gemischter Stadtteil brauche Zeit zum Wachsen.

Wichtig sei nicht die vollständige Erhaltung der Verschränkungszone. Sie sollte aber zumindest auf dem kleinen für das Quartier zentralen Bereich am Quartiersplatz aufrechterhalten werden.

Ein weiterer Punkt sei bei der Festsetzung von Wohnen am Quartiersplatz problematisch: Die durch die IG „Leben in K 6“ vorgebrachten Ideen zu einer bürgerschaftlichen Nutzung des Platzes würden zur Makulatur, sobald in den unteren Geschossen der an den Platz grenzenden Gebäude Wohnungen angesiedelt werden. Die geplante Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ für diese Gebäude lege aber nahe, dass es sich um ruhiges und nahezu störungsfreies Wohnen handele, so dass hier der Nutzungskonflikt im Bebauungsplan schon planungsrechtlich vorprogrammiert sei.

Da die Stadt nach Aussage der Verwaltung

ungsplan zugrunde liegenden Konzeptes geändert. Vor allem wird für das Angebot von Gewerbeflächen auch auf lange Sicht keine Nachfrage erwartet. Eine Erhöhung des Anteils von Wohnnutzungen im Bereich der so genannten „Verschränkungszone“ soll eine zügigere und vollständige bauliche Entwicklung des Baugebietes ermöglichen.

Die Festsetzung widerspricht nicht dem Ziel eines lebendigen, in Teilen gemischt genutzten Quartiers.

Auf Grund fehlender Nachfrage dauerhaft brachliegende Grundstücke widersprechen weit eher dieser Zielsetzung.

Zum einen kann hier nicht isoliert das Baugebiet K 6 betrachtet werden. Der Stadtteil bietet z.T. in fußläufiger Entfernung zahlreiche Einrichtungen.

Zum anderen erlaubt die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend der Bau-nutzungsverordnung neben Wohngebäuden u.a. auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Im Rahmen dieser Festsetzungen können selbstverständlich auch die Bewohner selbst tätig werden.

Die Stadt ist derzeit Eigentümerin der Grundstücke am Quartiersplatz. Dies schafft gute Voraussetzungen um auf die künftigen Nutzungen im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen Einfluss zu nehmen. Die Vermarktung der städtischen Grundstücke ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Eine bürgerschaftliche Nutzung des Quartiersplatzes ist keineswegs ausgeschlossen, wenn in den unteren Geschossen der Gebäude am Quartiersplatz Wohnungen gebaut werden sollten. Dieses Nebeneinander ist in vielen bestehenden Quartieren z.B. aus der Gründerzeit durchaus üblich.

auch daran interessiert sei, in diesem Bereich gewerbliche Nutzung oder Infrastruktur anzusiedeln, sollte sie diesem öffentlichen Interesse auch planungsrechtlich Ausdruck verleihen, in dem sie für die Bauflächen am Quartiersplatz in den unteren Geschossen das Wohnen ausschließe oder zumindest, wie im alten Bebauungsplan, hier ein Mischgebiet festsetze. Da zu befürchten sei, dass in Zukunft entgegen einer sinnvollen Nutzung durch quartiersbezogene Infrastruktur diese Grundstücke als Wohnbauland vermarktet werden, helfe der IG K 6, dass sie mit ihrem Engagement nicht mit Investoren konkurrieren müsse, deren Ziel die kurzfristige Vermarktung sei und nicht die nachhaltige Quartiersentwicklung im Sinne eines lebendigen Stadtteils.

Es wird daher angeregt, die ursprünglich in der gesamten Verschränkungszone geplante gemischte Nutzung bei den Gebäuden im Randbereich des Quartiersplatzes zu erhalten bzw. in diesem Bereich in den unteren Geschossen das Wohnen auszuschließen. Ansonsten würde durch den vollständigen Wegfall der ursprünglich geplanten Verschränkungszone aus dem K 6 eine monofunktionale Vorstadt-Wohnsiedlung. Eine der wesentlichen Wohnqualitäten des Quartiers sei damit nicht mehr gewahrt, das Quartier verlöre seinen zentralen Ort.

Keine zusätzliche Bebauung auf dem Quartiersplatz:

Der Entwurf sehe eine zusätzliche überbaubare Fläche auf dem Quartiersplatz vor (Baugebiet V4). Eine solche Bebauung an der Naht zwischen dem Quartiersplatz und der Straßenbahnhaltestelle bewirke einen räumlichen Abschluss des Platzes zur Haltestelle hin. Vor dem Hintergrund, dass der Platz sich zu einem lebendigen Ort entwickeln soll, sei dies fatal: Gerade die Haltestelle Sorge mit ihrem Publikumsverkehr automatisch für eine Belebung des Platzes. Ein Gebäude an dieser Stelle führe zu einer Abschirmung des Platzes von der Haltestelle mit dem zu erwartenden Publikumsverkehr einerseits, andererseits würde sich das Gebäude aller Wahrscheinlichkeit nach nicht sowohl zur Haltestelle als auch zum Platz hin repräsentabel darstellen und irgendwo eine unschöne „Rückseite“ haben, mit Müllplatz etc.

Ziel der Entwicklung ist die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen oder Infrastruktur am Quartiersplatz.

Die Möglichkeiten sind allerdings von der Nachfrage abhängig.

Der Ausschluss von Wohnnutzungen in bestimmten Bereichen sei es durch die Festsetzung „Mischgebiet“, die eine Wohnnutzung nur bis zu 50% zulässt, oder den gezielten Ausschluss im Rahmen der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gefährdet auf Dauer die Entwicklung des Gebietes, wenn Nachfrage nach entsprechenden Nutzungen nicht gegeben ist. Auch dann verliert das Quartier seinen zentralen Ort. Ein auch längerfristig nicht bebautes Grundstück im Zentrum des Quartiers beeinträchtigt erheblich die Entstehung des geplanten zentralen Ortes.

Aus den genannten Gründen bleibt es daher bei der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ohne den Ausschluss von Wohnen in bestimmten Geschossen der Bebauung am Quartiersplatz.

Mit der Ausweisung eines zentral gelegenen Baufeldes, mit einer ausschließlich der Versorgung dienenden Fläche für Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird u.a. den Bedürfnissen einer kommunikativen und bürgerschaftlichen Nutzung Rechnung getragen.

Eine gastronomische Nutzung an dieser Stelle führt gerade zu einer Belebung des Platzes.

Von dem Standort sind Synergieeffekte zu erwarten, da durch die vorgesehene Nutzung zusätzliches Publikum angezogen wird.

Die Platzierung des Baufeldes „V4“ dient als „Bindeglied“ zwischen Straßenbahnhaltepunkt im Norden und dem Quartiersplatz im Süden.

Darüber hinaus gefährde ein gewerblicher Standort an dieser Stelle natürlich eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der an den Platz angrenzenden Gebäude. Welches Café z. B. würde sich in der Platzrandbebauung ansiedeln, wenn es mit einem Kiosk vor seiner Nase rechnen müsse, der die Laufkundschaft der Straßenbahnhaltestelle von einem Besuch fernhalte.

Weiterhin würde durch ein Gebäude in diesem Bereich die Durchlüftung des Quartiers gestört. Das „Grüne Rückgrat“ mit seiner Verbindung zu den grün-geprägten Bereichen von Kindergarten und Kreisverwaltung diene der Verbesserung des Wohnklimas. Diese Verbindung würde aber durch ein Gebäude auf dem Quartiersplatz unterbrochen.

Es sei daher im Interesse des Quartiers, auf dem Platz keine Bebauung zuzulassen. Falls aus gestalterischen Gründen eine räumliche Begrenzung des Platzes erforderlich scheine, könne dies auch durch eine doppelte Baumreihe anstelle der geplanten Bebauung erfolgen. Bäume hätten durchaus eine stadträumliche Wirkung und wären bei Weitem nicht so trennend wie ein Gebäude, auch wenn dieses verglast werden sollte.

Es wird daher angeregt, die neue Bebauung auf dem Quartiersplatz ganz wegzulassen. Eine Bebauung im Baugebiet V4 verringere die Belebung des Platzes, da sie die Laufkundschaft der Straßenbahnhaltestelle vom Platz abhalte. Es entstünde Konkurrenz zu möglichen Gewerbeflächen in der Platzrandbebauung sowie eine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse im Quartier.

Durch seine nur eingeschossige und mit Flachdach zu versehende Bauweise wirkt der Baukörper als wohltuende Unterbrechung der in Nord/Süd-Richtung verlaufenden Grünflächen und Platzfolgen.

Die niedrige GRZ von 0,3 steht einem abriegelnden Baukörper entgegen. Die Haltestelle bleibt nach wie vor für den Platz prägend.

Die „Rückseitenproblematik“ kann durch entsprechende bauliche Konzepte vermieden werden.

Eine qualitative Verbesserung des Wohnklimas bei Verzicht auf die zulässige eingeschossige Bebauung ist nicht zu erwarten.

Die doppelte Baumreihe hat nicht die räumlichen Qualitäten, die die mögliche Bebauung aufweist. Der städtebaulich gewünschte Effekt tritt nicht ein.

Der Anregung wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt.

2.11 Stellungnahme 11

(Schreiben ohne Datum, eingegangen am 16.11.2005):

Entgegen der in der Begründung vertretenen Auffassung würden einige der wesentlichen ursprünglichen Qualitäten des Quartiers durch die Neuplanung erheblich eingeschränkt, was die Attraktivität auch für mögliche neue Bewohner und Bewohnerinnen senke.

Gemischte Nutzung am Quartiersplatz als Zentrum von K 6:

Es wird eingangs erwähnt, dass die Einwenderin bzw. der Einwender querschnittsgelähmt sei und auf den Rollstuhl angewiesen sei.

Das Nebeneinander von Wohnen, gewerblicher Nutzung und Infrastruktur und die damit verbundene hohe Wohnqualität sei ein Grund des Zuzuges gewesen. Neben den zum Wohnen vorgesehenen Bereichen süd-

Im Verlauf der Entwicklung des Baugebietes „Kranichstein – Südwest“ haben sich wesentliche Rahmenbedingungen des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeptes geändert. Vor allem wird für das Angebot von

lich der Elisabeth-Selbert-Straße habe der alte Bebauungsplan nördlich davon eine „Verschränkungszone“ mit gemischter Nutzung (Wohnen und Gewerbe) vorgesehen.

Durch Probleme bei der Vermarktung von gewerblichen Grundstücken habe die Stadt im geänderten Entwurf die Verschränkungszone komplett als „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt, was dem damaligen fortschrittlichen Ziel, ein lebendiges, in Teilen gemischt genutztes Quartier im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ widerspreche.

Entgegen dem Leben in einer monofunktionalen Vorstadt-Wohnsiedlung sei es Anspruch in einem Viertel zu wohnen, das für seine Bewohnerinnen und Bewohner ein Mindestmaß an Versorgung, sei es materieller, sozialer oder kultureller Art, bereit halte bzw. wo es die Möglichkeit gäbe, dies bei fehlendem Engagement seitens der Stadt oder seitens privater Investoren selbst zu organisieren. Voraussetzung hierfür sei das entsprechende Planungsrecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen werde. Aus Erfahrungen in anderen Städten sei bekannt, dass solche Bereiche für Gewerbe, Handel oder soziale und kulturelle Infrastruktur ausschließlich festgesetzt werden müssen, damit sie eine Chance zur Realisierung hätten. Dies müsse gleichzeitig mit einem längeren Atem bei der Vermarktung solcher Grundstücke verbunden sein. Ein gemischter Stadtteil brauche Zeit zum Wachsen.

Wichtig sei nicht die vollständige Erhaltung der Verschränkungszone. Sie sollte aber zumindest auf dem kleinen für das Quartier zentralen Bereich am Quartiersplatz aufrechterhalten werden.

Ein weiterer Punkt sei bei der Festsetzung von Wohnen am Quartiersplatz problematisch: Die durch die IG „Leben in K 6“ vorgebrachten Ideen zu einer bürgerschaftlichen Nutzung des Platzes würden zur Makulatur, sobald in den unteren Geschossen der an den Platz grenzenden Gebäude Wohnungen angesiedelt werden. Die geplante Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ für diese Gebäude lege aber nahe, dass es sich um ruhiges und nahezu störungsfreies Wohnen handele, so dass hier der Nutzungskonflikt im Bebauungsplan schon planungsrechtlich vorprogrammiert sei.

Da die Stadt nach Aussage der Verwaltung auch daran interessiert sei, in diesem Bereich gewerbliche Nutzung oder Infrastruktur anzusiedeln, sollte sie diesem öffentlichen

Gewerbeflächen auch auf lange Sicht keine Nachfrage erwartet. Eine Erhöhung des Anteils von Wohnnutzungen im Bereich der so genannten „Verschränkungszone“ soll eine zügigere und vollständige bauliche Entwicklung des Baugebietes ermöglichen.

Die Festsetzung widerspricht nicht dem Ziel eines lebendigen, in Teilen gemischt genutzten Quartiers.

Auf Grund fehlender Nachfrage dauerhaft brachliegende Grundstücke widersprechen weit eher dieser Zielsetzung.

Zum einen kann hier nicht isoliert das Baugebiet K 6 betrachtet werden. Der Stadtteil bietet mit dem ÖPNV erreichbar zahlreiche Einrichtungen.

Zum anderen erlaubt die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend der Bau-nutzungsverordnung neben Wohngebäuden u.a. auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Im Rahmen dieser Festsetzungen können selbstverständlich auch die Bewohner selbst tätig werden.

Eine bürgerschaftliche Nutzung des Quartiersplatzes ist keineswegs ausgeschlossen, wenn in den unteren Geschossen der Gebäude am Quartiersplatz Wohnungen gebaut werden sollten. Dieses Nebeneinander ist in vielen bestehenden Quartieren z.B. aus der Gründerzeit durchaus üblich.

Interesse auch planungsrechtlich Ausdruck verleihen, in dem sie für die Bauflächen am Quartiersplatz in den unteren Geschossen das Wohnen ausschließe oder zumindest, wie im alten Bebauungsplan, hier ein Mischgebiet festsetze. Da zu befürchten sei, dass in Zukunft entgegen einer sinnvollen Nutzung durch quartiersbezogene Infrastruktur diese Grundstücke als Wohnbauland vermarktet werden, helfe der IG K 6, dass sie mit ihrem Engagement nicht mit Investoren konkurrieren müsse, deren Ziel die kurzfristige Vermarktung sei und nicht die nachhaltige Quartiersentwicklung im Sinne eines lebendigen Stadtteils.

Es wird daher angeregt, die ursprünglich in der gesamten Verschränkungszone geplante gemischte Nutzung bei den Gebäuden im Randbereich des Quartiersplatzes zu erhalten bzw. in diesem Bereich in den unteren Geschossen das Wohnen auszuschließen. Ansonsten würde durch den vollständigen Wegfall der ursprünglich geplanten Verschränkungszone aus dem K 6 eine monofunktionale Vorstadt-Wohnsiedlung. Eine der wesentlichen Wohnqualitäten des Quartiers sei damit nicht mehr gewahrt, das Quartier verlöre seinen zentralen Ort.

Keine zusätzliche Bebauung auf dem Quartiersplatz:

Der Entwurf sehe eine zusätzliche überbaubare Fläche auf dem Quartiersplatz vor (Baugebiet V4). Eine solche Bebauung an der Naht zwischen dem Quartiersplatz und der Straßenbahnhaltestelle bewirke einen räumlichen Abschluss des Platzes zur Haltestelle hin. Vor dem Hintergrund, dass der Platz sich zu einem lebendigen Ort entwickeln soll, sei dies fatal: Gerade die Haltestelle Sorge mit ihrem Publikumsverkehr automatisch für eine Belebung des Platzes. Ein Gebäude an dieser Stelle führe zu einer Abschirmung des Platzes von der Haltestelle mit dem zu erwartenden Publikumsverkehr einerseits, andererseits würde sich das Gebäude aller Wahrscheinlichkeit nach nicht sowohl zur Haltestelle als auch zum Platz hin repräsentabel darstellen und irgendwo eine unschöne „Rückseite“ haben, mit Müllplatz etc.

Darüber hinaus gefährde ein gewerblicher Standort an dieser Stelle natürlich eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der an den Platz angrenzenden Gebäude. Welches

Ziel der Entwicklung ist die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen oder Infrastruktur am Quartiersplatz.

Die Möglichkeiten sind allerdings von der Nachfrage abhängig.

Der Ausschluss von Wohnnutzungen in bestimmten Bereichen sei es durch die Festsetzung „Mischgebiet“, die eine Wohnnutzung nur bis zu 50% zulässt, oder den gezielten Ausschluss im Rahmen der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gefährdet auf Dauer die Entwicklung des Gebietes, wenn Nachfrage nach entsprechenden Nutzungen nicht gegeben ist. Auch dann verliert das Quartier seinen zentralen Ort. Ein auch längerfristig nicht bebautes Grundstück im Zentrum des Quartiers beeinträchtigt erheblich die Entstehung des geplanten zentralen Ortes.

Aus den genannten Gründen bleibt es daher bei der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ohne den Ausschluss von Wohnen in bestimmten Geschossen der Bebauung am Quartiersplatz.

Mit der Ausweisung eines zentral gelegenen Baufeldes, mit einer ausschließlich der Versorgung dienenden Fläche für Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird u.a. den Bedürfnissen einer kommunikativen und bürgerschaftlichen Nutzung Rechnung getragen.

Eine gastronomische Nutzung an dieser Stelle führt gerade zu einer Belebung des Platzes.

Von dem Standort sind Synergieeffekte zu erwarten, da durch die vorgesehene Nutzung zusätzliches Publikum angezogen wird.

Die Platzierung des Baufeldes „V4“ dient als „Bindeglied“ zwischen Straßenbahnhaltepunkt im Norden und dem Quartiersplatz im Süden. Durch seine nur eingeschossige und mit Flachdach zu versehende Bauweise wirkt der Baukörper als wohlthuende Unterbrechung der

Café z. B. würde sich in der Platzrandbebauung ansiedeln, wenn es mit einem Kiosk vor seiner Nase rechnen müsse, der die Laufkundschaft der Straßenbahnhaltestelle von einem Besuch fernhalte.

Weiterhin würde durch ein Gebäude in diesem Bereich die Durchlüftung des Quartiers gestört. Das „Grüne Rückgrat“ mit seiner Verbindung zu den grün-geprägten Bereichen von Kindergarten und Kreisverwaltung diene der Verbesserung des Wohnklimas. Diese Verbindung würde aber durch ein Gebäude auf dem Quartiersplatz unterbrochen.

Es sei daher im Interesse des Quartiers, auf dem Platz keine Bebauung zuzulassen. Falls aus gestalterischen Gründen eine räumliche Begrenzung des Platzes erforderlich scheine, könne dies auch durch eine doppelte Baumreihe anstelle der geplanten Bebauung erfolgen. Bäume hätten durchaus eine stadträumliche Wirkung und wären bei Weitem nicht so trennend wie ein Gebäude, auch wenn dieses verglast werden sollte.

Es wird daher angeregt, die neue Bebauung auf dem Quartiersplatz ganz wegzulassen. Eine Bebauung im Baugebiet V4 verringere die Belebung des Platzes, da sie die Laufkundschaft der Straßenbahnhaltestelle vom Platz abhalte. Es entstünde Konkurrenz zu möglichen Gewerbeflächen in der Platzrandbebauung sowie eine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse im Quartier.

in Nord/Süd-Richtung verlaufenden Grünflächen und Platzfolgen.

Die niedrige GRZ von 0,3 steht einem abriegelnden Baukörper entgegen. Die Haltestelle bleibt nach wie vor für den Platz prägend.

Die „Rückseitenproblematik“ kann durch entsprechende bauliche Konzepte vermieden werden.

Eine qualitative Verbesserung des Wohnklimas bei Verzicht auf die zulässige eingeschossige Bebauung ist nicht zu erwarten.

Die doppelte Baumreihe hat nicht die räumlichen Qualitäten, die die mögliche Bebauung aufweist. Der städtebaulich gewünschte Effekt tritt nicht ein.

Der Anregung wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt.

2.12 Stellungnahme 12:

(2 gleich lautende separate Schreiben vom 04.11.2005):

Entgegen der in der Begründung vertretenen Auffassung würden einige der wesentlichen ursprünglichen Qualitäten des Quartiers durch die Neuplanung erheblich eingeschränkt, was die Attraktivität auch für mögliche neue Bewohner und Bewohnerinnen senke.

Gemischte Nutzung am Quartiersplatz als Zentrum von K 6:

Das Nebeneinander von Wohnen, gewerblicher Nutzung und Infrastruktur und die damit verbundene hohe Wohnqualität sei ein Grund des Zuzuges gewesen. Neben den zum Wohnen vorgesehenen Bereichen südlich der Elisabeth-Selbert-Straße habe der alte Bebauungsplan nördlich davon eine „Verschränkungszone“ mit gemischter Nutzung vorgesehen.

Im Verlauf der Entwicklung des Baugebietes „Kranichstein – Südwest“ haben sich wesentliche Rahmenbedingungen des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeptes geändert. Vor allem wird für das Angebot von Gewerbeflächen auch auf lange Sicht keine Nachfrage erwartet. Eine Erhöhung des Anteils von Wohnnutzungen im Bereich der so genannten „Verschränkungszone“ soll eine zügigere und vollständige bauliche Entwick-

Wenn die Stadt die Verschränkungszone nun komplett in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umwandle, bedeute dies, dass sie ihr damaliges fortschrittliches Ziel, ein lebendiges, in Teilen gemischt genutztes Quartier im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ aufgegeben habe und sich kurz- bis mittelfristigen Marktschwankungen unterwerfe.

Entgegen dem Leben in einer monofunktionalen Vorstadt-Wohnsiedlung sei es Anspruch in einem Viertel zu wohnen, das für seine Bewohnerinnen und Bewohner ein Mindestmaß an Versorgung, sei es materieller, sozialer oder kultureller Art, bereit halte bzw. wo es die Möglichkeit gäbe, dies bei fehlendem Engagement seitens der Stadt oder seitens privater Investoren selbst zu organisieren. Voraussetzung hierfür sei das entsprechende Planungsrecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen werde. Aus Erfahrungen in anderen Städten sei bekannt, dass solche Bereiche für Gewerbe, Handel oder soziale und kulturelle Infrastruktur ausschließlich festgesetzt werden müssen, damit sie eine Chance zur Realisierung hätten. Dies müsse gleichzeitig mit einem längeren Atem bei der Vermarktung solcher Grundstücke verbunden sein. Ein gemischter Stadtteil brauche Zeit zum Wachsen.

Wichtig sei nicht die vollständige Erhaltung der Verschränkungszone. Sie sollte aber zumindest auf dem kleinen für das Quartier zentralen Bereich am Quartiersplatz aufrechterhalten werden.

Ein weiterer Punkt sei bei der Festsetzung von Wohnen am Quartiersplatz problematisch: Die durch die IG „Leben in K 6“ vorgebrachten Ideen zu einer bürgerschaftlichen Nutzung des Platzes würden zur Makulatur, sobald in den unteren Geschossen der an den Platz grenzenden Gebäude Wohnungen angesiedelt werden. Die geplante Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ für diese Gebäude lege aber nahe, dass es sich um ruhiges und nahezu störungsfreies Wohnen handele, so dass hier der Nutzungskonflikt im Bebauungsplan schon planungsrechtlich vorprogrammiert sei.

Da die Stadt nach Aussage der Verwaltung auch daran interessiert sei, in diesem Bereich gewerbliche Nutzung oder Infrastruktur anzusiedeln, sollte sie diesem öffentlichen Interesse auch planungsrechtlich Ausdruck verleihen, in dem sie für die Bauflächen am Quartiersplatz in den unteren Geschossen

lung des Baugebietes ermöglichen.

Die Festsetzung widerspricht nicht dem Ziel eines lebendigen, in Teilen gemischt genutzten Quartiers.

Auf Grund fehlender Nachfrage dauerhaft brachliegende Grundstücke widersprechen weit eher dieser Zielsetzung.

Zum einen kann hier nicht isoliert das Baugebiet K 6 betrachtet werden. Der Stadtteil bietet z.T. in fußläufiger Entfernung zahlreiche Einrichtungen.

Zum anderen erlaubt die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend der Bau-nutzungsverordnung neben Wohngebäuden u.a. auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Im Rahmen dieser Festsetzungen können selbstverständlich auch die Bewohner selbst tätig werden.

Die Stadt ist derzeit Eigentümerin der Grundstücke am Quartiersplatz. Dies schafft gute Voraussetzungen um auf die künftigen Nutzungen im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen Einfluss zu nehmen. Die Vermarktung der städtischen Grundstücke ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Eine bürgerschaftliche Nutzung des Quartiersplatzes ist keineswegs ausgeschlossen, wenn in den unteren Geschossen der Gebäude am Quartiersplatz Wohnungen gebaut werden sollten. Dieses Nebeneinander ist in vielen bestehenden Quartieren z.B. aus der Gründerzeit durchaus üblich.

Ziel der Entwicklung ist die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen oder Infrastruktur am Quartiersplatz.

Die Möglichkeiten sind allerdings von der

das Wohnen ausschließe oder zumindest, wie im alten Bebauungsplan, hier ein Mischgebiet festsetze. Da zu befürchten sei, dass in Zukunft entgegen einer sinnvollen Nutzung durch quartiersbezogene Infrastruktur diese Grundstücke als Wohnbauland vermarktet werden, helfe der IG K 6, dass sie mit ihrem Engagement nicht mit Investoren konkurrieren müsse, deren Ziel die kurzfristige Vermarktung sei und nicht die nachhaltige Quartiersentwicklung im Sinne eines lebendigen Stadtteils.

Es wird daher angeregt, die ursprünglich in der gesamten Verschränkungszone geplante gemischte Nutzung bei den Gebäuden im Randbereich des Quartiersplatzes zu erhalten bzw. in diesem Bereich in den unteren Geschossen das Wohnen auszuschließen. Ansonsten würde durch den vollständigen Wegfall der ursprünglich geplanten Verschränkungszone aus dem K 6 eine monofunktionale Vorstadt-Wohnsiedlung. Eine der wesentlichen Wohnqualitäten des Quartiers sei damit nicht mehr gewahrt, das Quartier verlöre seinen zentralen Ort.

Keine zusätzliche Bebauung auf dem Quartiersplatz:

Der Entwurf sehe eine zusätzliche überbaubare Fläche auf dem Quartiersplatz vor (Baugebiet V4). Eine solche Bebauung an der Naht zwischen dem Quartiersplatz und der Straßenbahnhaltestelle bewirke einen räumlichen Abschluss des Platzes zur Haltestelle hin. Vor dem Hintergrund, dass der Platz sich zu einem lebendigen Ort entwickeln soll, sei dies fatal: Gerade die Haltestelle Sorge mit ihrem Publikumsverkehr automatisch für eine Belebung des Platzes. Ein Gebäude an dieser Stelle führe zu einer Abschirmung des Platzes von der Haltestelle mit dem zu erwartenden Publikumsverkehr einerseits, andererseits würde sich das Gebäude aller Wahrscheinlichkeit nach nicht sowohl zur Haltestelle als auch zum Platz hin repräsentabel darstellen und irgendwo eine unschöne „Rückseite“ haben, mit Müllplatz etc.

Darüber hinaus gefährde ein gewerblicher Standort an dieser Stelle natürlich eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der an den Platz angrenzenden Gebäude. Welches Café z. B. würde sich in der Platzrandbebauung ansiedeln, wenn es mit einem Kiosk

Nachfrage abhängig.

Der Ausschluss von Wohnnutzungen in bestimmten Bereichen sei es durch die Festsetzung „Mischgebiet“, die eine Wohnnutzung nur bis zu 50% zulässt, oder den gezielten Ausschluss im Rahmen der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gefährdet auf Dauer die Entwicklung des Gebietes, wenn Nachfrage nach entsprechenden Nutzungen nicht gegeben ist. Auch dann verliert das Quartier seinen zentralen Ort. Ein auch längerfristig nicht bebautes Grundstück im Zentrum des Quartiers beeinträchtigt erheblich die Entstehung des geplanten zentralen Ortes.

Aus den genannten Gründen bleibt es daher bei der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ohne den Ausschluss von Wohnen in bestimmten Geschossen der Bebauung am Quartiersplatz.

Mit der Ausweisung eines zentral gelegenen Baufeldes, mit einer ausschließlich der Versorgung dienenden Fläche für Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird u.a. den Bedürfnissen einer kommunikativen und bürgerschaftlichen Nutzung Rechnung getragen.

Eine gastronomische Nutzung an dieser Stelle führt gerade zu einer Belebung des Platzes.

Von dem Standort sind Synergieeffekte zu erwarten, da durch die vorgesehene Nutzung zusätzliches Publikum angezogen wird.

Die Platzierung des Baufeldes „V4“ dient als „Bindeglied“ zwischen Straßenbahnhaltepunkt im Norden und dem Quartiersplatz im Süden. Durch seine nur eingeschossige und mit Flachdach zu versehende Bauweise wirkt der Baukörper als wohltuende Unterbrechung der in Nord/Süd-Richtung verlaufenden Grünflächen und Platzfolgen.

Die niedrige GRZ von 0,3 steht einem abrie-

vor seiner Nase rechnen müsse, der die Laufkundschaft der Straßenbahnhaltestelle von einem Besuch fernhalte.

Weiterhin würde durch ein Gebäude in diesem Bereich die Durchlüftung des Quartiers gestört. Das „Grüne Rückgrat“ mit seiner Verbindung zu den grün-geprägten Bereichen von Kindergarten und Kreisverwaltung diene der Verbesserung des Wohnklimas. Diese Verbindung würde aber durch ein Gebäude auf dem Quartiersplatz unterbrochen.

Es sei daher im Interesse des Quartiers, auf dem Platz keine Bebauung zuzulassen. Eine räumliche Begrenzung des Platzes könne auch durch eine doppelte Baumreihe erfolgen.

Es wird daher angeregt, die neue Bebauung auf dem Quartiersplatz ganz wegzulassen. Eine Bebauung im Baugebiet V4 verringere die Belebung des Platzes, da sie die Laufkundschaft der Straßenbahnhaltestelle vom Platz abhalte. Es entstünde Konkurrenz zu möglichen Gewerbeflächen in der Platzrandbebauung sowie eine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse im Quartier.

gelnden Baukörper entgegen. Die Haltestelle bleibt nach wie vor für den Platz prägend.

Die „Rückseitenproblematik“ kann durch entsprechende bauliche Konzepte vermieden werden.

Eine qualitative Verbesserung des Wohnklimas bei Verzicht auf die zulässige eingeschossige Bebauung ist nicht zu erwarten.

Die doppelte Baumreihe hat nicht die räumlichen Qualitäten, die die mögliche Bebauung aufweist. Der städtebaulich gewünschte Effekt tritt nicht ein.

Der Anregung wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt.

2.13 Stellungnahme 13

(31 gleich lautende Schreiben vom Oktober und November 2005, tlw. ohne Datum, eingegangen im November 2005):

Einige der wesentlichen ursprünglichen Qualitäten des Quartiers würden durch die Neuplanung erheblich eingeschränkt, was die Attraktivität auch für mögliche neue Bewohner und Bewohnerinnen senke.

Gemischte Nutzung am Quartiersplatz als Zentrum von K 6:

Das Nebeneinander von Wohnen, gewerblicher Nutzung und Infrastruktur und die damit verbundene hohe Wohnqualität sei ein Grund des Zuzuges gewesen. Neben den zum Wohnen vorgesehenen Bereichen südlich der Elisabeth-Selbert-Straße habe der alte Bebauungsplan nördlich davon eine „Verschränkungszone“ mit gemischter Nutzung vorgesehen.

Nun sei die Verschränkungszone im neuen Plan als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt worden, das damit vorrangig dem Wohnen diene. Das bedeute, dass die Stadt

Im Verlauf der Entwicklung des Baugebietes „Kranichstein – Südwest“ haben sich wesentliche Rahmenbedingungen des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeptes geändert. Vor allem wird für das Angebot von Gewerbeflächen auch auf lange Sicht keine Nachfrage erwartet. Eine Erhöhung des Anteils von Wohnnutzungen im Bereich der so genannten „Verschränkungszone“ soll eine zügigere und vollständige bauliche Entwicklung des Baugebietes ermöglichen.

Die Festsetzung widerspricht nicht dem Ziel eines lebendigen, in Teilen gemischt genutzten Quartiers.

ihr damaliges fortschrittliches Ziel, ein lebendiges, in Teilen gemischt genutztes Quartier im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ zu schaffen, aufgabe.

Entgegen dem Leben in einer monofunktionalen Vorstadt-Wohnsiedlung sei es Anspruch in einem Viertel zu wohnen, das für seine Bewohnerinnen und Bewohner ein Mindestmaß an Versorgung, sei es materieller, sozialer oder kultureller Art, bereit halte. Gerade auch für den hier geförderten, hohen Behindertenanteil der Bevölkerung im K 6 sei eine nahe Versorgung sehr wichtig. Es werde sich bereit erklärt, dies bei fehlendem Engagement seitens der Stadt oder seitens privater Investoren selbst mit zu organisieren. Voraussetzung hierfür sei das entsprechende Planungsrecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen werde.

Wichtig sei nicht die vollständige Erhaltung der Verschränkungszone. Sie sollte aber zumindest auf dem kleinen für das Quartier zentralen Bereich am Quartiersplatz aufrechterhalten werden.

Sollte die Verschränkungszone am Quartiersplatz wegfallen, entstünde noch folgendes Problem:

Der Quartiersplatz soll als öffentlicher Ort der Begegnung dienen. Die durch die IG „Leben in K 6“ vorgebrachten Ideen zu einer bürgerschaftlichen Nutzung des Platzes (Flohmarkt, Open-Air-Kino etc.) würden durch eine unmittelbar angrenzende Wohnnutzung, zumindest in den unteren Geschossen der benachbarten Gebäude, nicht mehr wirklich praktikabel.

Da die Stadt nach Aussage der Verwaltung auch daran interessiert sei, in diesem Bereich gewerbliche Nutzung oder Infrastruktur anzusiedeln, sollte sie diesem öffentlichen Interesse auch planungsrechtlich Ausdruck verleihen, in dem sie für die Bauflächen am Quartiersplatz in den unteren Geschossen das Wohnen ausschließe oder zumindest, wie im alten Bebauungsplan, hier ein Mischgebiet festsetze. Da zu befürchten sei, dass in Zukunft entgegen einer sinnvollen Nutzung durch quartiersbezogene Infrastruktur diese Grundstücke als Wohnbauland vermarktet werden, helfe der IG K 6, dass sie mit ihrem Engagement nicht mit Investoren konkurrieren müsse, deren Ziel die kurzfristige Vermarktung sei und nicht die nachhal-

Auf Grund fehlender Nachfrage dauerhaft brachliegende Grundstücke widersprechen weit eher dieser Zielsetzung.

Zum einen kann hier nicht isoliert das Baugebiet K 6 betrachtet werden. Der Stadtteil bietet z.T. in fußläufiger Entfernung zahlreiche Einrichtungen.

Zum anderen erlaubt die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend der Bau-nutzungsverordnung neben Wohngebäuden u.a. auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Im Rahmen dieser Festsetzungen können selbstverständlich auch die Bewohner selbst tätig werden.

Die Stadt ist derzeit Eigentümerin der Grundstücke am Quartiersplatz. Dies schafft gute Voraussetzungen um auf die künftigen Nutzungen im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen Einfluss zu nehmen. Die Vermarktung der städtischen Grundstücke ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Eine bürgerschaftliche Nutzung des Quartiersplatzes ist keineswegs ausgeschlossen, wenn in den unteren Geschossen der Gebäude am Quartiersplatz Wohnungen gebaut werden sollten. Dieses Nebeneinander ist in vielen bestehenden Quartieren z.B. aus der Gründerzeit durchaus üblich.

Ziel der Entwicklung ist weiterhin die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen oder Infrastruktur am Quartiersplatz.

Die Möglichkeiten sind allerdings von der Nachfrage abhängig.

tige Quartiersentwicklung im Sinne eines lebendigen Stadtteils.

Es wird daher gefordert, die ursprünglich in der gesamten Verschränkungszone geplante gemischte Nutzung bei den Gebäuden im Randbereich des Quartiersplatzes zu erhalten bzw. in diesem Bereich in den unteren Geschossen das Wohnen auszuschließen.

Keine zusätzliche Bebauung auf dem Quartiersplatz:

Der Entwurf sehe eine zusätzliche überbaubare Fläche auf dem Quartiersplatz vor (Baugebiet V4). Eine solche Bebauung an der Naht zwischen dem Quartiersplatz und der Straßenbahnhaltestelle bewirke einen räumlichen Abschluss des Platzes zur Haltestelle hin. Vor dem Hintergrund, dass der Platz sich zu einem lebendigen Ort entwickeln soll, sei dies fatal: Gerade die Haltestelle Sorge mit ihrem Publikumsverkehr automatisch für eine Belebung des Platzes. Ein Gebäude an dieser Stelle führe zu einer Abschirmung des Platzes von der Haltestelle mit dem zu erwartenden Publikumsverkehr einerseits, andererseits würde sich das Gebäude aller Wahrscheinlichkeit nach nicht sowohl zur Haltestelle als auch zum Platz hin repräsentabel darstellen und irgendwo eine unschöne „Rückseite“ haben, mit Müllplatz etc.

Darüber hinaus gefährde ein gewerblicher Standort an dieser Stelle natürlich eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der an den Platz angrenzenden Gebäude. Welches Café z. B. würde sich in der Platzrandbebauung ansiedeln, wenn es mit einem Kiosk vor seiner Nase rechnen müsse, der die Laufkundschaft der Straßenbahnhaltestelle von einem Besuch fernhalte.

Weiterhin würde durch die Schneise zu den grün-geprägten Bereichen von Kindergarten und Kreisverwaltung eine gute Durchlüftung des Gebietes sichergestellt werden. Diese Durchlüftung sei mit einer Bebauung auf dem Quartiersplatz gestört. Hierdurch entstünden Nachteile in Bezug auf das vorhandene Mikroklima im Quartier.

Es sei daher im Interesse des Quartiers, auf dem Platz keine Bebauung zuzulassen. Falls aus gestalterischen Gründen eine räumliche Begrenzung des Platzes erforderlich scheine, könne dies auch durch eine doppelte Baumreihe anstelle der geplanten Bebauung erfolgen. Bäume hätten durchaus eine stadträumliche Wirkung und wären bei Weitem nicht so trennend wie ein Gebäude, auch wenn dieses verglast werden sollte.

Es wird daher gefordert, die neue Bebauung

Aus den genannten Gründen bleibt es bei der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ohne den Ausschluss von Wohnen in bestimmten Geschossen der Bebauung am Quartiersplatz.

Mit der Ausweisung eines zentral gelegenen Baufeldes, mit einer ausschließlich der Versorgung dienenden Fläche für Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird u.a. den Bedürfnissen einer kommunikativen und bürgerschaftlichen Nutzung Rechnung getragen.

Eine gastronomische Nutzung an dieser Stelle führt gerade zu einer Belebung des Platzes.

Von dem Standort sind Synergieeffekte zu erwarten, da durch die vorgesehene Nutzung zusätzliches Publikum angezogen wird.

Die Platzierung des Baufeldes „V4“ dient als „Bindeglied“ zwischen Straßenbahnhaltepunkt im Norden und dem Quartiersplatz im Süden. Durch seine nur eingeschossige und mit Flachdach zu versehende Bauweise wirkt der Baukörper als wohlthuende Unterbrechung der in Nord/Süd-Richtung verlaufenden Grünflächen und Platzfolgen.

Die niedrige GRZ von 0,3 steht einem abriegelnden Baukörper entgegen. Die Haltestelle bleibt nach wie vor für den Platz prägend.

Die „Rückseitenproblematik“ kann durch entsprechende bauliche Konzepte vermieden werden.

Eine qualitative Verbesserung des Wohnklimas bei Verzicht auf die zulässige eingeschossige Bebauung ist nicht zu erwarten.

Die doppelte Baumreihe hat nicht die räumlichen Qualitäten, die die mögliche Bebauung aufweist. Der städtebaulich gewünschte Effekt tritt nicht ein.

auf dem Quartiersplatz wegzulassen. Eine Bebauung im Baugebiet V4 verringere die Belebung des Platzes, da sie die Laufkundschaft der Straßenbahnhaltestelle vom Platz abhalte. Es entstünde Konkurrenz zu möglichen Gewerbeflächen in der Platzrandbebauung sowie eine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse im Quartier.

Der Anregung wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt.

2.14 Stellungnahme 14

(2 gleich lautende separate Schreiben vom 13.11.2005):

Einige der wesentlichen ursprünglichen Qualitäten des Quartiers würden durch die Neuplanung erheblich eingeschränkt, was die Attraktivität auch für mögliche neue Bewohner und Bewohnerinnen senke.

Gemischte Nutzung am Quartiersplatz als Zentrum von K 6:

Das Nebeneinander von Wohnen, gewerblicher Nutzung und Infrastruktur und die damit verbundene hohe Wohnqualität sei ein Grund des Zuzuges gewesen. Neben den zum Wohnen vorgesehenen Bereichen südlich der Elisabeth-Selbert-Straße habe der alte Bebauungsplan nördlich davon eine „Verschränkungszone“ mit gemischter Nutzung vorgesehen.

Nun sei die Verschränkungszone im neuen Plan als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt worden, das damit vorrangig dem Wohnen diene. Das bedeute, dass die Stadt ihr damaliges fortschrittliches Ziel, ein lebendiges, in Teilen gemischt genutztes Quartier im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ zu schaffen, aufgebe.

Entgegen dem Leben in einer monofunktionalen Vorstadt-Wohnsiedlung sei es Anspruch in einem Viertel zu wohnen, das für seine Bewohnerinnen und Bewohner ein Mindestmaß an Versorgung, sei es materieller, sozialer oder kultureller Art, bereit halte. Gerade auch für den hier geförderten, hohen Behindertenanteil der Bevölkerung im K 6 sei eine nahe Versorgung sehr wichtig. Es werde sich bereit erklärt, dies bei fehlendem Engagement seitens der Stadt oder seitens privater Investoren selbst mit zu organisieren. Voraussetzung hierfür sei das entsprechende Planungsrecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen werde.

Im Verlauf der Entwicklung des Baugebietes „Kranichstein – Südwest“ haben sich wesentliche Rahmenbedingungen des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeptes geändert. Vor allem wird für das Angebot von Gewerbeflächen auch auf lange Sicht keine Nachfrage erwartet. Eine Erhöhung des Anteils von Wohnnutzungen im Bereich der so genannten „Verschränkungszone“ soll eine zügigere und vollständige bauliche Entwicklung des Baugebietes ermöglichen.

Die Festsetzung widerspricht nicht dem Ziel eines lebendigen, in Teilen gemischt genutzten Quartiers.

Auf Grund fehlender Nachfrage dauerhaft brachliegende Grundstücke widersprechen weit eher dieser Zielsetzung.

Zum einen kann hier nicht isoliert das Baugebiet K 6 betrachtet werden. Der Stadtteil bietet z.T. in fußläufiger Entfernung zahlreiche Einrichtungen.

Zum anderen erlaubt die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend der Bau-nutzungsverordnung neben Wohngebäuden u.a. auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Im Rahmen dieser Festsetzungen können selbstverständlich auch die Bewohner selbst

Wichtig sei nicht die vollständige Erhaltung der Verschränkungszone. Sie sollte aber zumindest auf dem kleinen für das Quartier zentralen Bereich am Quartiersplatz aufrechterhalten werden.

Sollte die Verschränkungszone am Quartiersplatz wegfallen, entstünde noch folgendes Problem:

Der Quartiersplatz soll als öffentlicher Ort der Begegnung dienen. Die durch die IG „Leben in K 6“ vorgebrachten Ideen zu einer bürgerschaftlichen Nutzung des Platzes (Flohmarkt, Open-Air-Kino etc.) würden durch eine unmittelbar angrenzende Wohnnutzung, zumindest in den unteren Geschossen der benachbarten Gebäude, nicht mehr wirklich praktikabel.

Da die Stadt nach Aussage der Verwaltung auch daran interessiert sei, in diesem Bereich gewerbliche Nutzung oder Infrastruktur anzusiedeln, sollte sie diesem öffentlichen Interesse auch planungsrechtlich Ausdruck verleihen, in dem sie für die Bauflächen am Quartiersplatz in den unteren Geschossen das Wohnen ausschließe oder zumindest, wie im alten Bebauungsplan, hier ein Mischgebiet festsetze. Da zu befürchten sei, dass in Zukunft entgegen einer sinnvollen Nutzung durch quartiersbezogene Infrastruktur diese Grundstücke als Wohnbauland vermarktet werden, helfe der IG K 6, dass sie mit ihrem Engagement nicht mit Investoren konkurrieren müsse, deren Ziel die kurzfristige Vermarktung sei und nicht die nachhaltige Quartiersentwicklung im Sinne eines lebendigen Stadtteils.

Es wird daher gefordert, die ursprünglich in der gesamten Verschränkungszone geplante gemischte Nutzung bei den Gebäuden im Randbereich des Quartiersplatzes zu erhalten bzw. in diesem Bereich in den unteren Geschossen das Wohnen auszuschließen.

tätig werden.

Die Stadt ist derzeit Eigentümerin der Grundstücke am Quartiersplatz. Dies schafft gute Voraussetzungen um auf die künftigen Nutzungen im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen Einfluss zu nehmen. Die Vermarktung der städtischen Grundstücke ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Eine bürgerschaftliche Nutzung des Quartiersplatzes ist keineswegs ausgeschlossen, wenn in den unteren Geschossen der Gebäude am Quartiersplatz Wohnungen gebaut werden sollten. Dieses Nebeneinander ist in vielen bestehenden Quartieren z.B. aus der Gründerzeit durchaus üblich.

Ziel der Entwicklung ist weiterhin die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen oder Infrastruktur am Quartiersplatz.

Die Möglichkeiten sind allerdings von der Nachfrage abhängig.

Der Ausschluss von Wohnnutzungen in bestimmten Bereichen sei es durch die Festsetzung „Mischgebiet“, die eine Wohnnutzung nur bis zu 50% zulässt, oder den gezielten Ausschluss im Rahmen der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gefährdet auf Dauer die Entwicklung des Gebietes, wenn Nachfrage nach entsprechenden Nutzungen nicht gegeben ist. Auch dann verliert das Quartier seinen zentralen Ort. Ein auch längerfristig nicht bebautes Grundstück im Zentrum des Quartiers beeinträchtigt erheblich die Entstehung des geplanten zentralen Ortes.

Aus den genannten Gründen bleibt es bei der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ohne den Ausschluss von Wohnen in bestimmten Geschossen der Bebauung am Quartiers-

Keine zusätzliche Bebauung auf dem Quar-

tiersplatz:

Der Entwurf sehe eine zusätzliche überbaubare Fläche auf dem Quartiersplatz vor (Baugebiet V4). Eine solche Bebauung an der Naht zwischen dem Quartiersplatz und der Straßenbahnhaltestelle bewirke einen räumlichen Abschluss des Platzes zur Haltestelle hin. Vor dem Hintergrund, dass der Platz sich zu einem lebendigen Ort entwickeln soll, sei dies fatal: Gerade die Haltestelle Sorge mit ihrem Publikumsverkehr automatisch für eine Belebung des Platzes. Ein Gebäude an dieser Stelle führe zu einer Abschirmung des Platzes von der Haltestelle mit dem zu erwartenden Publikumsverkehr einerseits, andererseits würde sich das Gebäude aller Wahrscheinlichkeit nach nicht sowohl zur Haltestelle als auch zum Platz hin repräsentabel darstellen und irgendwo eine unschöne „Rückseite“ haben, mit Müllplatz etc.

Darüber hinaus gefährde ein gewerblicher Standort an dieser Stelle natürlich eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der an den Platz angrenzenden Gebäude. Welches Café z. B. würde sich in der Platzrandbebauung ansiedeln, wenn es mit einem Kiosk vor seiner Nase rechnen müsse, der die Laufkundschaft der Straßenbahnhaltestelle von einem Besuch fernhalte.

Weiterhin würde durch die Schneise zu den grün-geprägten Bereichen von Kindergarten und Kreisverwaltung eine gute Durchlüftung des Gebietes sichergestellt werden. Diese Durchlüftung sei mit einer Bebauung auf dem Quartiersplatz gestört. Hierdurch entstünden Nachteile in Bezug auf das vorhandene Mikroklima im Quartier.

Es sei daher im Interesse des Quartiers, auf dem Platz keine Bebauung zuzulassen. Falls aus gestalterischen Gründen eine räumliche Begrenzung des Platzes erforderlich scheine, könne dies auch durch eine doppelte Baumreihe anstelle der geplanten Bebauung erfolgen. Bäume hätten durchaus eine stadträumliche Wirkung und wären bei Weitem nicht so trennend wie ein Gebäude, auch wenn dieses verglast werden sollte.

Spielstraßen:

Da es abgesehen von der Elisabeth-Selbert-Straße im Quartier keinen nennenswerten Autoverkehr gebe, sollten alle anderen Straßen als Spielstraßen ausgewiesen werden, um den im Wohngebiet lebenden Kindern Vorrang vor den Autos zu geben.

Es wird gefordert, die neue Bebauung auf dem Quartiersplatz wegzulassen. Eine Bebauung im Baugebiet V4 verringere die Be-

platz.

Mit der Ausweisung eines zentral gelegenen Baufeldes, mit einer ausschließlich der Versorgung dienenden Fläche für Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird u.a. den Bedürfnissen einer kommunikativen und bürgerschaftlichen Nutzung Rechnung getragen.

Eine gastronomische Nutzung an dieser Stelle führt gerade zu einer Belebung des Platzes.

Von dem Standort sind Synergieeffekte zu erwarten, da durch die vorgesehene Nutzung zusätzliches Publikum angezogen wird.

Die Platzierung des Baufeldes „V4“ dient als „Bindeglied“ zwischen Straßenbahnhaltepunkt im Norden und dem Quartiersplatz im Süden. Durch seine nur eingeschossige und mit Flachdach zu versehende Bauweise wirkt der Baukörper als wohltuende Unterbrechung der in Nord/Süd-Richtung verlaufenden Grünflächen und Platzfolgen.

Die niedrige GRZ von 0,3 steht einem abriegelnden Baukörper entgegen. Die Haltestelle bleibt nach wie vor für den Platz prägend.

Die „Rückseitenproblematik“ kann durch entsprechende bauliche Konzepte vermieden werden.

Eine qualitative Verbesserung des Wohnklimas bei Verzicht auf die zulässige eingeschossige Bebauung ist nicht zu erwarten.

Die doppelte Baumreihe hat nicht die räumlichen Qualitäten, die die mögliche Bebauung aufweist. Der städtebaulich gewünschte Effekt tritt nicht ein.

Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Der Anregung wird aus den oben genannten

lebung des Platzes, da sie die Laufkundschaft der Straßenbahnhaltestelle vom Platz abhalte. Es entstünde Konkurrenz zu möglichen Gewerbeflächen in der Platzrandbebauung sowie eine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse im Quartier.

Gründen nicht gefolgt.

2.15 Stellungnahme 15

(Schreiben vom 14.11.2005):

Entgegen der in der Begründung vertretenen Auffassung würden einige der wesentlichen ursprünglichen Qualitäten des Quartiers durch die Neuplanung erheblich eingeschränkt, was die Attraktivität auch für mögliche neue Bewohner und Bewohnerinnen senke.

Gemischte Nutzung am Quartiersplatz als Zentrum von K 6:

Das Nebeneinander von Wohnen, gewerblicher Nutzung und Infrastruktur und die damit verbundene hohe Wohnqualität sei ein Grund des Zuzuges gewesen. Neben den zum Wohnen vorgesehenen Bereichen südlich der Elisabeth-Selbert-Straße habe der alte Bebauungsplan nördlich davon eine „Verschränkungszone“ mit gemischter Nutzung vorgesehen.

Nach Darstellung der Verwaltung habe die Stadt Probleme bei der Vermarktung von gewerblichen Grundstücken. Daher soll auch die Verschränkungszone nun als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden und damit vorrangig dem Wohnen dienen. Das bedeute, dass die Stadt nach nur 2 ½ Jahren nach Bezug der ersten Häuser bereits ihr damaliges fortschrittliches Ziel, ein lebendiges, in Teilen gemischt genutztes Quartier im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ aufgegeben habe und sich kurz- bis mittelfristigen Marktschwankungen unterwerfe.

Entgegen dem Leben in einer monofunktionalen Vorstadt-Wohnsiedlung sei es Anspruch in einem Viertel zu wohnen, das für seine Bewohnerinnen und Bewohner ein Mindestmaß an Versorgung, sei es materieller, sozialer oder kultureller Art, bereit halte bzw. wo es die Möglichkeit gäbe, dies bei fehlendem Engagement seitens der Stadt oder seitens privater Investoren selbst zu organisieren. Voraussetzung hierfür sei das entsprechende Planungsrecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen werde. Aus Erfahrungen in anderen Städten sei bekannt, dass solche Bereiche für Gewerbe, Handel oder soziale und kulturelle Infrastruktur ausschließlich festgesetzt werden müssen, damit sie eine Chance zur Realisierung hätten, eben weil Wohnen z. Zt. besser zu vermarkten sei. Dies müsse gleichzeitig mit einem

Im Verlauf der Entwicklung des Baugebietes „Kranichstein – Südwest“ haben sich wesentliche Rahmenbedingungen des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeptes geändert. Vor allem für das Angebot von Gewerbeflächen wird es auch auf lange Sicht keine Nachfrage geben, die die seitherige Ausweisung eines Mischgebietes rechtfertigt. Eine Erhöhung des Anteils von Wohnnutzungen im Bereich der so genannten „Verschränkungszone“ soll eine zügige Entwicklung des Baugebietes ermöglichen. Sie ist nur mit der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ in der Verschränkungszone“ möglich.

Die Festsetzung widerspricht nicht dem Ziel eines in Teilen gemischt genutzten Quartiers.

Die Alternative auf Grund fehlender Nachfrage dauerhaft brachliegender Grundstücke widerspricht der Zielsetzung, ein „lebendiges Quartier“ zu entwickeln.

Zum einen kann hier nicht isoliert das Baugebiet K 6 betrachtet werden. Der Stadtteil bietet z.T. in fußläufiger Entfernung zahlreiche Einrichtungen.

Zum anderen erlaubt die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend der Bau-nutzungsverordnung neben Wohngebäuden u.a. auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Im Rahmen dieser Festsetzungen können selbstverständlich auch die Bewohner selbst tätig werden.

längeren Atem bei der Vermarktung solcher Grundstücke verbunden sein.

Wichtig sei nicht die vollständige Erhaltung der Verschränkungszone. Sie sollte aber zumindest auf dem kleinen für das Quartier zentralen Bereich am Quartiersplatz aufrechterhalten werden.

Ein weiterer Punkt sei bei einem vollständigen Wegfall der Verschränkungszone zu beachten:

Die Nutzung des Quartiersplatzes selbst als öffentlicher Ort der Begegnung sei durch eine unmittelbar angrenzende Wohnnutzung zumindest in den unteren Geschossen der benachbarten Gebäude nicht mehr gegeben. Die durch die IG „Leben in K 6“ vorgebrachten Ideen zu einer bürgerschaftlichen Nutzung des Platzes würden zur Makulatur, sobald in den unteren Geschossen der an den Platz grenzenden Gebäude Wohnungen angesiedelt werden. Die geplante Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ für diese Gebäude lege aber nahe, dass es sich um ruhiges und nahezu störungsfreies Wohnen handele, so dass hier der Nutzungskonflikt im Bebauungsplan schon planungsrechtlich vorprogrammiert sei.

Da die Stadt nach Aussage der Verwaltung auch daran interessiert sei, in diesem Bereich gewerbliche Nutzung oder Infrastruktur anzusiedeln, sollte sie diesem öffentlichen Interesse auch planungsrechtlich Ausdruck verleihen, in dem sie für die Bauflächen am Quartiersplatz in den unteren Geschossen das Wohnen ausschließe oder zumindest, wie im alten Bebauungsplan, hier ein Mischgebiet festsetze. Da zu befürchten sei, dass in Zukunft entgegen einer sinnvollen Nutzung durch quartiersbezogene Infrastruktur diese Grundstücke als Wohnbauland vermarktet werden, helfe der IG K 6, dass sie mit ihrem Engagement nicht mit Investoren konkurrieren müsse, deren Ziel die kurzfristige Vermarktung sei und nicht die nachhaltige Quartiersentwicklung im Sinne eines lebendigen Stadtteils.

Es wird daher angeregt, die ursprünglich in der gesamten Verschränkungszone geplante gemischte Nutzung bei den Gebäuden im Randbereich des Quartiersplatzes zu erhalten bzw. in diesem Bereich in den unteren Geschossen das Wohnen auszuschließen. Ansonsten würde durch den vollständigen Wegfall der ursprünglich geplanten Verschränkungszone aus dem K 6 eine monofunktionale Vorstadt-Wohnsiedlung. Eine der

Die Stadt ist derzeit Eigentümerin der Grundstücke am Quartiersplatz. Dies schafft gute Voraussetzungen um auf die künftigen Nutzungen im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen Einfluss zu nehmen. Die Vermarktung der städtischen Grundstücke ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Eine bürgerschaftliche Nutzung des Quartiersplatzes ist keineswegs ausgeschlossen, wenn in den unteren Geschossen der Gebäude am Quartiersplatz Wohnungen gebaut werden sollten. Dieses Nebeneinander ist in vielen bestehenden Quartieren z.B. aus der Gründerzeit durchaus üblich.

Ziel der Entwicklung ist die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen oder Infrastruktur am Quartiersplatz.

Die Möglichkeiten sind allerdings wie oben ausgeführt von der Nachfrage abhängig.

Der Ausschluss von Wohnnutzungen in bestimmten Bereichen sei es durch die Festsetzung „Mischgebiet“, die eine Wohnnutzung nur bis zu 50% zulässt, oder den gezielten Ausschluss im Rahmen der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gefährdet auf Dauer die Entwicklung des Gebietes, wenn Nachfrage nach entsprechenden Nutzungen nicht gegeben ist. Auch dann verliert das Quartier seinen zentralen Ort. Ein auch längerfristig nicht bebautes Grundstück im Zentrum des Quartiers beeinträchtigt erheblich die Entstehung des geplanten zentralen Ortes.

Aus den genannten Gründen bleibt es daher bei der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ohne den Ausschluss von Wohnen in bestimmten Geschossen der Bebauung am Quartiersplatz.

wesentlichen Wohnqualitäten des Quartiers sei damit nicht mehr gewahrt, das Quartier verlöre seinen zentralen Ort.

Keine zusätzliche Bebauung auf dem Quartiersplatz:

Der Entwurf sehe eine zusätzliche überbaubare Fläche auf dem Quartiersplatz vor (Baugebiet V4). Eine solche Bebauung an der Naht zwischen dem Quartiersplatz und der Straßenbahnhaltestelle bewirke einen räumlichen Abschluss des Platzes zur Haltestelle hin. Vor dem Hintergrund, dass der Platz sich zu einem lebendigen Ort entwickeln soll, sei dies fatal: Gerade die Haltestelle Sorge mit ihrem Publikumsverkehr automatisch für eine Belebung des Platzes. Ein Gebäude an dieser Stelle führe zu einer Abschirmung des Platzes von der Haltestelle mit dem zu erwartenden Publikumsverkehr einerseits, andererseits würde sich das Gebäude aller Wahrscheinlichkeit nach nicht sowohl zur Haltestelle als auch zum Platz hin repräsentabel darstellen und irgendwo eine unschöne „Rückseite“ haben, mit Müllplatz etc.

Darüber hinaus gefährde ein gewerblicher Standort an dieser Stelle natürlich eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der an den Platz angrenzenden Gebäude. Welches Café z. B. würde sich in der Platzrandbebauung ansiedeln, wenn es mit einem Kiosk vor seiner Nase rechnen müsse, der die Laufkundschaft der Straßenbahnhaltestelle von einem Besuch fernhalte.

Dass mit der Ansiedlung eines Kiosks oder Cafés die Ansiedlung weiterer Infrastruktureinrichtungen gefördert werde, dürfe getrost bezweifelt werden.

Des Weiteren würde durch die Neuausweisung der überbaubaren Fläche in diesem Bereich die bauliche Dichte im Quartier erhöht. Schon bei den anderen Bauflächen werde die Obergrenze für das Maß der zulässigen Nutzung nach der BauNVO überschritten. Dies sei durchaus zu begrüßen, da u. a. hierdurch eine städtische Dichte geschaffen werde, die durch das „Grüne Rückgrat“ wieder zum Ausgleich komme. Allerdings sollte dann der Bereich des Rückgrats, der mit dem Quartiersplatz endet, auch wirklich frei von Bebauung bleiben. Durch die räumliche Verbindung zu den sich nördlich anschließenden und grün-geprägten Bereichen von Kindergarten und Kreisverwaltung könne durch diese Schneise eine gute Durchlüftung des Gebietes sichergestellt werden. Diese Durchlüftung würde durch eine Bebauung auf dem Quartiersplatz gestört. Nachteile bezüglich des vorhandenen

Mit der Ausweisung eines zentral gelegenen Baufeldes, mit einer ausschließlich der Versorgung dienenden Fläche für Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird u.a. den Bedürfnissen einer kommunikativen und bürgerschaftlichen Nutzung Rechnung getragen.

Eine gastronomische Nutzung an dieser Stelle führt gerade zu einer Belebung des Platzes.

Von dem Standort sind Synergieeffekte zu erwarten, da durch die vorgesehene Nutzung zusätzliches Publikum angezogen wird.

Die Platzierung des Baufeldes „V4“ dient als „Bindeglied“ zwischen Straßenbahnhaltepunkt im Norden und dem Quartiersplatz im Süden. Durch seine nur eingeschossige und mit Flachdach zu versehende Bauweise wirkt der Baukörper als wohlthuende Unterbrechung der in Nord/Süd-Richtung verlaufenden Grünflächen und Platzfolgen.

Die niedrige GRZ von 0,3 steht einem abriegelnden Baukörper entgegen. Die Haltestelle bleibt nach wie vor für den Platz prägend.

Die „Rückseitenproblematik“ kann durch entsprechende bauliche Konzepte vermieden werden.

Durch die geänderten Festsetzungen in der „Verschränkungszone“ wurde die bauliche Dichte deutlich reduziert. Die zusätzliche Bebauung am Quartiersplatz gleicht dies bei weitem nicht wieder aus.

Eine qualitative Verbesserung des Wohnklimas bei Verzicht auf die zulässige eingeschossige Bebauung ist nicht zu erwarten.

Mikroklimas wären die Folge.

Es sei daher im Interesse des Quartiers, auf dem Platz keine Bebauung zuzulassen. Falls aus gestalterischen Gründen eine räumliche Begrenzung des Platzes erforderlich scheine, könne dies auch durch eine doppelte Baumreihe anstelle der geplanten Bebauung erfolgen. Bäume hätten durchaus eine stadträumliche Wirkung und wären bei Weitem nicht so trennend wie ein Gebäude, auch wenn dieses verglast werden sollte.

Es wird daher angeregt, die neue Bebauung auf dem Quartiersplatz ganz wegzulassen. Eine Bebauung im Baugebiet V4 verringere die Belebung des Platzes, da sie die Laufkundschaft der Straßenbahnhaltestelle vom Platz abhalte. Es entstünde Konkurrenz zu möglichen Gewerbeflächen in der Platzrandbebauung sowie eine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse im Quartier.

Die doppelte Baumreihe hat nicht die räumlichen Qualitäten, die die mögliche Bebauung aufweist. Der städtebaulich gewünschte Effekt tritt nicht ein.

Der Anregung wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt.

2.16 Stellungnahme 16

(2 gleich lautende separate Schreiben vom 06.11.2005):

Entgegen der in der Begründung vertretenen Auffassung würden einige der wesentlichen ursprünglichen Qualitäten des Quartiers durch die Neuplanung erheblich eingeschränkt, was die Attraktivität auch für mögliche neue Bewohner und Bewohnerinnen senke.

Gemischte Nutzung am Quartiersplatz als Zentrum von K 6:

Das Nebeneinander von Wohnen, gewerblicher Nutzung und Infrastruktur und die damit verbundene hohe Wohnqualität sei ein Grund des Zuzuges gewesen. Aufgrund von Problemen bei der Vermarktung von gewerblichen Grundstücken soll nun die vorher als Mischgebiet festgesetzte Verschränkungszone als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden und damit vorrangig dem Wohnen dienen. Das bedeute, dass die Stadt nach nur 2 ½ Jahren nach Bezug der ersten Häuser bereits ihr damaliges fortschrittliches Ziel, ein lebendiges, in Teilen gemischt genutztes Quartier im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ aufgegeben habe und sich kurz- bis mittelfristigen Marktschwankungen unterwerfe.

Im Verlauf der Entwicklung des Baugebietes „Kranichstein – Südwest“ haben sich wesentliche Rahmenbedingungen des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeptes geändert. Vor allem für das Angebot von Gewerbeflächen wird es auch auf lange Sicht keine Nachfrage geben, die die seitherige Ausweisung eines Mischgebietes rechtfertigt. Eine Erhöhung des Anteils von Wohnnutzungen im Bereich der so genannten „Verschränkungszone“ soll eine zügige Entwicklung des Baugebietes ermöglichen. Sie ist nur mit der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ in der Verschränkungszone“ möglich.

Die Festsetzung widerspricht nicht dem Ziel eines in Teilen gemischt genutzten Quartiers.

Die Alternative auf Grund fehlender Nachfrage dauerhaft brachliegender Grundstücke widerspricht der Zielsetzung, ein „lebendiges Quartier“ zu entwickeln weit eher.

Zum einen kann hier nicht isoliert das Baugebiet K 6 betrachtet werden. Der Stadtteil bietet z.T. in fußläufiger Entfernung zahlreiche Einrichtungen.

Zum anderen erlaubt die Festsetzung „Allge-

Entgegen dem Leben in einer monofunktionalen Vorstadt-Wohnsiedlung sei es Anspruch in einem Viertel zu wohnen, das für

seine Bewohnerinnen und Bewohner ein Mindestmaß an Versorgung, sei es materieller, sozialer oder kultureller Art, bereit halte bzw. wo es die Möglichkeit gäbe, dies bei fehlendem Engagement seitens der Stadt oder seitens privater Investoren selbst zu organisieren. Voraussetzung hierfür sei das entsprechende Planungsrecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen werde. Aus Erfahrungen in anderen Städten sei bekannt, dass solche Bereiche für Gewerbe, Handel oder soziale und kulturelle Infrastruktur ausschließlich festgesetzt werden müssen, damit sie eine Chance zur Realisierung hätten, eben weil Wohnen z. Zt. besser zu vermarkten sei. Dies müsse gleichzeitig mit einem längeren Atem bei der Vermarktung solcher Grundstücke verbunden sein.

Wichtig sei nicht die vollständige Erhaltung der Verschränkungszone. Sie sollte aber zumindest auf dem kleinen für das Quartier zentralen Bereich am Quartiersplatz aufrechterhalten werden.

Ein weiterer Punkt sei bei einem vollständigen Wegfall der Verschränkungszone zu beachten:

Die Nutzung des Quartiersplatzes selbst als öffentlicher Ort der Begegnung sei durch eine unmittelbar angrenzende Wohnnutzung zumindest in den unteren Geschossen der benachbarten Gebäude nicht mehr gegeben.

Eine öffentlich nutzbare Erdgeschosszone entscheide über die Vielfalt der Aktivitäten auf dem Platz und über die Wahrnehmung des Quartiers als lebendiges und abwechslungsreiches Ambiente. Die durch die IG „Leben in K 6“ vorgebrachten Ideen zu einer bürgerschaftlichen Nutzung des Platzes würden zur Makulatur, sobald in den unteren Geschossen der an den Platz grenzenden Gebäude Wohnungen angesiedelt werden. Die geplante Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ für diese Gebäude lege aber nahe, dass es sich um ruhiges und nahezu störungsfreies Wohnen handele, so dass hier der Nutzungskonflikt schon planungsrechtlich vorprogrammiert sei und nicht im Rahmen der Bebauungsplanung bewältigt werden könne.

Da die Stadt nach Aussage der Verwaltung auch daran interessiert sei, in diesem Bereich gewerbliche Nutzung oder Infrastruktur anzusiedeln, sollte sie diesem öffentlichen Interesse auch planungsrechtlich Ausdruck verleihen, in dem sie für die Bauflächen am Quartiersplatz in den unteren Geschossen

meines Wohngebiet“ entsprechend der Bau-nutzungsverordnung neben Wohngebäuden u.a. auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Im Rahmen dieser Festsetzungen können selbstverständlich auch die Bewohner selbst tätig werden.

Die Stadt ist derzeit Eigentümerin der Grundstücke am Quartiersplatz. Dies schafft gute Voraussetzungen um auf die künftigen Nutzungen im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen Einfluss zu nehmen. Die Vermarktung der städtischen Grundstücke ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Eine bürgerschaftliche Nutzung des Quartiersplatzes ist keineswegs ausgeschlossen, wenn in den unteren Geschossen der Gebäude am Quartiersplatz Wohnungen gebaut werden sollten. Dieses Nebeneinander ist in vielen bestehenden Quartieren z.B. aus der Gründerzeit durchaus üblich.

Ein planungsrechtlich vorprogrammierter Nutzungskonflikt ist nicht gegeben.

Ziel der Entwicklung ist die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen oder Infrastruktur am Quartiersplatz.

Die Möglichkeiten sind allerdings von der Nachfrage abhängig.

das Wohnen ausschließe oder zumindest, wie im alten Bebauungsplan, hier ein Mischgebiet festsetze. Da zu befürchten sei, dass in Zukunft entgegen einer sinnvollen Nutzung durch quartiersbezogene Infrastruktur diese Grundstücke als Wohnbauland vermarktet werden, helfe der IG K 6, dass sie mit ihrem Engagement nicht mit Investoren konkurrieren müsse, deren Ziel die kurzfristige Vermarktung sei und nicht die nachhaltige Quartiersentwicklung im Sinne eines lebendigen Stadtteils.

Es wird daher angeregt, die ursprünglich in der gesamten Verschränkungszone geplante gemischte Nutzung bei den Gebäuden im Randbereich des Quartiersplatzes zu erhalten bzw. in diesem Bereich in den unteren Geschossen das Wohnen auszuschließen. Ansonsten würde durch den vollständigen Wegfall der ursprünglich geplanten Verschränkungszone aus dem K 6 eine monofunktionale Vorstadt-Wohnsiedlung. Eine der wesentlichen Wohnqualitäten des Quartiers sei damit nicht mehr gewahrt, das Quartier verlöre seinen zentralen Ort und Charakter.

Keine zusätzliche Bebauung auf dem Quartiersplatz:

Der Entwurf sehe eine zusätzliche überbaubare Fläche auf dem Quartiersplatz vor (Baugebiet V4). Eine solche Bebauung an der Naht zwischen dem Quartiersplatz und der Straßenbahnhaltestelle bewirke einen räumlichen Abschluss des Platzes zur Haltestelle hin. Vor dem Hintergrund, dass der Platz sich zu einem lebendigen Ort entwickeln soll, sei dies fatal: Gerade die Haltestelle Sorge mit ihrem Publikumsverkehr automatisch für eine Belebung des Platzes. Ein Gebäude an dieser Stelle führe zu einer Abschirmung des Platzes von der Haltestelle mit dem zu erwartenden Publikumsverkehr einerseits, andererseits würde sich das Gebäude aller Wahrscheinlichkeit nach nicht sowohl zur Haltestelle als auch zum Platz hin repräsentabel darstellen und irgendwo eine unschöne „Rückseite“ haben, mit Müllplatz etc.

Darüber hinaus gefährde ein gewerblicher Standort an dieser Stelle natürlich eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der an den Platz angrenzenden Gebäude. Welches Café z. B. würde sich in der Platzrandbebauung ansiedeln, wenn es mit einem Kiosk vor seiner Nase rechnen müsse, der die Laufkundschaft der Straßenbahnhaltestelle

Der Ausschluss von Wohnnutzungen in bestimmten Bereichen sei es durch die Festsetzung „Mischgebiet“, die eine Wohnnutzung nur bis zu 50% zulässt, oder den gezielten Ausschluss im Rahmen der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gefährdet auf Dauer die Entwicklung des Gebietes, wenn Nachfrage nach entsprechenden Nutzungen nicht gegeben ist. Auch dann verliert das Quartier seinen zentralen Ort. Ein auch längerfristig nicht bebautes Grundstück im Zentrum des Quartiers beeinträchtigt erheblich die Entstehung des geplanten zentralen Ortes.

Aus den genannten Gründen bleibt es daher bei der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ohne den Ausschluss von Wohnen in bestimmten Geschossen der Bebauung am Quartiersplatz.

Mit der Ausweisung eines zentral gelegenen Baufeldes, mit einer ausschließlich der Versorgung dienenden Fläche für Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird u.a. den Bedürfnissen einer kommunikativen und bürgerschaftlichen Nutzung Rechnung getragen.

Eine gastronomische Nutzung an dieser Stelle führt gerade zu einer Belebung des Platzes.

Von dem Standort sind Synergieeffekte zu erwarten, da durch die vorgesehene Nutzung zusätzliches Publikum angezogen wird.

Die Platzierung des Baufeldes „V4“ dient als „Bindeglied“ zwischen Straßenbahnhaltepunkt im Norden und dem Quartiersplatz im Süden. Durch seine nur eingeschossige und mit Flachdach zu versehende Bauweise wirkt der Baukörper als wohlthuende Unterbrechung der in Nord/Süd-Richtung verlaufenden Grünflächen und Platzfolgen.

Die niedrige GRZ von 0,3 steht einem abriegelnden Baukörper entgegen. Die Haltestelle bleibt nach wie vor für den Platz prägend.

Die „Rückseitenproblematik“ kann durch ent-

von einem Besuch fernhalte.

Dass mit der Ansiedlung eines Kiosks oder Cafés die Ansiedlung weiterer Infrastruktureinrichtungen gefördert werde, sei daher zweifelhaft. Dieses Baugebiet erwecke eher den Eindruck, dass damit die Verschränkungszone auf einen Haltestellenkiosk reduziert werden soll.

Des Weiteren würde durch die Neuausweisung der überbaubaren Fläche in diesem Bereich die bauliche Dichte im Quartier erhöht. Schon bei den anderen Bauflächen werde die Obergrenze für das Maß der zulässigen Nutzung nach der BauNVO überschritten. Dies sei durchaus zu begrüßen, da u. a. hierdurch eine städtische Dichte geschaffen werde, die durch das „Grüne Rückgrat“ wieder zum Ausgleich komme. Allerdings sollte dann der Bereich des Rückgrats, der mit dem Quartiersplatz endet, auch wirklich frei von Bebauung bleiben. Durch die räumliche Verbindung zu den sich nördlich anschließenden und grün-geprägten Bereichen von Kindergarten und Kreisverwaltung könne durch diese Schneise eine gute Durchlüftung des Gebietes sichergestellt werden. Diese Durchlüftung würde durch eine Bebauung auf dem Quartiersplatz gestört. Nachteile bezüglich des vorhandenen Mikroklimas wären die Folge.

Es sei daher im Interesse des Quartiers, auf dem Platz keine Bebauung zuzulassen. Falls aus gestalterischen Gründen eine räumliche Begrenzung des Platzes erforderlich scheine, könne dies auch durch eine doppelte Baumreihe anstelle der geplanten Bebauung erfolgen. Bäume hätten durchaus eine stadträumliche Wirkung und wären bei Weitem nicht so trennend wie ein Gebäude, auch wenn dieses verlastet werden sollte.

Es wird daher angeregt, die neue Bebauung auf dem Quartiersplatz ganz wegzulassen. Eine Bebauung im Baugebiet V4 verringere die Belebung des Platzes, da sie die Laufkundschaft der Straßenbahnhaltestelle vom Platz abhalte. Es entstünde Konkurrenz zu möglichen Gewerbe-/Infrastrukturflächen in der Platzrandbebauung sowie eine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse im Quartier.

Ausnutzung im Kern des Quartiers mindestens so hoch wie in den Randgebieten:

Auffällig bei der gesamten Konzeption des Bebauungsplans erscheine die unterschiedliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Dies sei aus städtebaulicher Sicht nicht immer nachvollziehbar, so z. B. die höhere Grundflächenzahl (GRZ) südlich der Hertamansbacher-Straße (D Nord, E Nord) im

sprechende bauliche Konzepte vermieden werden.

Durch die geänderten Festsetzungen in der „Verschränkungszone“ wurde die bauliche Dichte deutlich reduziert. Die zusätzliche Bebauung am Quartiersplatz gleicht dies bei weitem nicht wieder aus.

Eine qualitative Verbesserung des Wohnklimas bei Verzicht auf die zulässige eingeschossige Bebauung ist nicht zu erwarten.

Die doppelte Baumreihe hat nicht die räumlichen Qualitäten, die die mögliche Bebauung aufweist. Der städtebaulich gewünschte Effekt tritt nicht ein.

Der Anregung wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt.

Im Grundsatz liegt die GRZ auf den näher zur Straßenbahn gelegenen Grundstücken höher.

Vergleich zu den nördlich davon liegenden Baufeldern (A3, A4, B3, B4), die im Kernbereich des Quartiers lägen. Dies würde auch nicht durch die zulässigen Geschosshöhen ausgeglichen.

Aus städtebaulicher Sicht sei es allgemein sinnvoll, im Kern eines Quartiers eine höhere Dichte anzustreben als in den Randbereichen, wo als Übergang zum umgebenden Grün sich eine eher aufgelockerte Bauweise anböte. Im Kern hingegen, hier besonders der Bereich der Elisabeth-Selbert-Straße und innerhalb der Schleife der Herta-Mansbacher-Straße, sei eine höhere Dichte sinnvoll, um hier belebte städtische Strukturen zu erreichen. Dies sei nur z. T. im Bebauungsplan umgesetzt worden. Diese höhere Dichte würde, wie erwähnt, durch das Grüne Rückgrat ausgeglichen, das ja nicht als Abstandsgrün zwischen einer an sich schon gut durchgrüneten Wohnbebauung diene, sondern belebter Erholungs- und Kommunikationsort sein soll. Auch die würde durch eine höhere Dichte gefördert. Dies fördere dadurch natürlich auch die Entstehung von kommerzieller und sozio-kultureller Infrastruktur (s. Quartiersplatz) und es würden z. B. durch Geschosswohnungsbau mehr Möglichkeiten zu sozialer Vielfalt im Quartier geschaffen. Langfristig könnten so stabile Stadtstrukturen entstehen.

Es wird daher angeregt, vor dem Hintergrund der insgesamt erwünschten städtischen und vielfältigen Strukturen und einer anzustrebenden kosten- und ressourcensparenden Bauweise, auch und gerade bei den im Kern des Gebietes liegenden Grundstücken A3, A4, B3, B4 mindestens eine GRZ von 0,5 bei dreigeschossiger Bauweise zuzulassen. Diese GRZ sei bereits in Teilen des Randbereiches möglich.

Weiterhin wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens angeregt, die Gestaltung der Grundstückspreise bzw. der Erbpacht auch der Ausnutzbarkeit der Grundstücke anzupassen, um nicht über den Grundstückskostenanteil beim Wohnungspreis bereits eine soziale Auslese vorzunehmen.

Zudem ist auf diesen Grundstücken auch eine höhere Geschosshöhe zulässig. Die festgesetzte Dichte ermöglicht auf den angesprochenen Baufeldern A3, A4, B4 die Errichtung von Reihenhäusern mit Staffelgeschoss. Auf dem Baufeld B3 ist auch dreigeschossiger Wohnungsbau zulässig.

Höhere Dichten sind aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Die festgesetzte GRZ auf den genannten Baufeldern entspricht im Übrigen dem rechtskräftigen Bebauungsplan K 6.1. Die Geschosshöhe wurde reduziert, da die Nachfrage nach zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich höher liegt als die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau.

Durch die vorgenommenen Änderungen reduziert sich auch der Stellplatzbedarf, eine Voraussetzung für das geänderte Stellplatzkonzept.

Die Bauvorhaben auf den Baufeldern B3 und A3 sind bereits im Bau.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.17 Stellungnahme 17

(3 gleich lautende und separate Schreiben vom 14.11.2005, 09.11.2005 und ohne Datum, eingegangen am 16.11.2005):

Entgegen der in der Begründung vertretenen Auffassung würden einige der wesentlichen ursprünglichen Qualitäten des Quartiers durch die Neuplanung erheblich eingeschränkt, was die Attraktivität auch für mögliche neue Bewohner und Bewohnerinnen senke.

Gemischte Nutzung am Quartiersplatz als Zentrum von K 6:

Das Nebeneinander von Wohnen, gewerblicher Nutzung und Infrastruktur und die damit verbundene hohe Wohnqualität sei ein Grund des Zuzuges gewesen. Dazu habe die Festsetzung von gemischter Nutzung im Bebauungsplan in der „Verschränkungszone“ gedient.

Durch Probleme bei der Vermarktung von gewerblichen Grundstücken soll nun auch die Verschränkungszone als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt werden und damit vorrangig dem Wohnen dienen.

Der Zuzug in das Quartier sei unter dem Anspruch geschehen, in einem multifunktionalen Quartier mit städtebaulichem Vorbildcharakter zu wohnen. Voraussetzung hierfür sei das entsprechende Planungsrecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen werde. Aus Erfahrungen in anderen Städten sei bekannt, dass solche Bereiche für Gewerbe, Handel oder soziale und kulturelle Infrastruktur ausschließlich festgesetzt werden müssen, damit sie eine Chance zur Realisierung hätten, eben weil Wohnen z. Zt. besser zu vermarkten sei. Dies müsse gleichzeitig mit einem längeren Atem (seitens der Stadt) bei der Vermarktung solcher Grundstücke verbunden sein.

Wichtig sei nicht die vollständige Erhaltung der Verschränkungszone. Sie sollte aber zumindest auf dem zentralen Bereich am Quartiersplatz gesichert werden. Die Nutzung des Quartiersplatzes sei durch eine unmittelbar angrenzende Wohnnutzung zumindest in den unteren Geschossen der benachbarten Gebäude nicht mehr gegeben bzw. stark in Frage gestellt.

Die durch die IG „Leben in K 6“ vorgebrachten Ideen zu einer bürgerschaftlichen Nutzung des Platzes würden zur Makulatur, sobald in den unteren Geschossen der an den Platz grenzenden Gebäude Wohnungen angesiedelt werden. Die geplante Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ für diese Ge-

Im Verlauf der Entwicklung des Baugebietes „Kranichstein – Südwest“ haben sich wesentliche Rahmenbedingungen des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeptes geändert. Vor allem für das Angebot von Gewerbeflächen wird es auch auf lange Sicht keine Nachfrage geben, die die seitherige Ausweisung eines Mischgebietes rechtfertigt. Eine Erhöhung des Anteils von Wohnnutzungen im Bereich der so genannten „Verschränkungszone“ soll eine zügige Entwicklung des Baugebietes ermöglichen. Sie ist nur mit der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ in der Verschränkungszone“ möglich.

Die Festsetzung widerspricht nicht dem Ziel eines in Teilen gemischt genutzten Quartiers.

Die Alternative auf Grund fehlender Nachfrage dauerhaft brachliegender Grundstücke widerspricht der Zielsetzung, ein „lebendiges Quartier“ zu entwickeln.

Zum einen kann hier nicht isoliert das Baugebiet K 6 betrachtet werden. Der Stadtteil bietet z.T. in fußläufiger Entfernung zahlreiche Einrichtungen.

Zum anderen erlaubt die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend der Bau-nutzungsverordnung neben Wohngebäuden u.a. auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Im Rahmen dieser Festsetzungen können selbstverständlich auch die Bewohner selbst tätig werden.

Die Stadt ist derzeit Eigentümerin der Grundstücke am Quartiersplatz. Dies schafft gute Voraussetzungen um auf die künftigen Nutzungen im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen Einfluss zu nehmen. Die Vermarktung der städtischen Grundstücke ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Eine bürgerschaftliche Nutzung des Quartiersplatzes ist keineswegs ausgeschlossen, wenn in den unteren Geschossen der Gebäude am Quartiersplatz Wohnungen gebaut werden sollten. Dieses Nebeneinander ist in vielen bestehenden Quartieren z.B. aus der Gründerzeit durchaus üblich.

bäude lege aber nahe, dass es sich um ruhiges und nahezu störungsfreies Wohnen handele, so dass hier der Nutzungskonflikt im Bebauungsplan schon planungsrechtlich vorprogrammiert sei.

Da die Stadt nach Aussage der Verwaltung auch daran interessiert sei, in diesem Bereich gewerbliche Nutzung oder Infrastruktur anzusiedeln, sollte sie diesem öffentlichen Interesse auch planungsrechtlich Ausdruck verleihen. Dies sei eine große Chance für eine nachhaltige Quartiersentwicklung im Sinne eines lebendigen und engagierten Stadtteils.

Es wird daher angeregt, die ursprünglich in der gesamten Verschränkungszone geplante gemischte Nutzung bei den Gebäuden im Randbereich des Quartiersplatzes zu erhalten bzw. in diesem Bereich in den unteren Geschossen das Wohnen auszuschließen. Ansonsten würde durch den vollständigen Wegfall der ursprünglich geplanten Verschränkungszone aus dem K 6 eine monofunktionale Wohnsiedlung. Das Quartier verlöre eine wesentliche Qualität.

Keine zusätzliche Bebauung auf dem Quartiersplatz:

Der Entwurf sehe eine zusätzliche überbaubare Fläche auf dem Quartiersplatz vor (Baugebiet V4). Eine solche Bebauung an der Naht zwischen dem Quartiersplatz und der Straßenbahnhaltestelle bewirke einen räumlichen Abschluss des Platzes zur Haltestelle hin.

Ein planungsrechtlich vorprogrammierter Nutzungskonflikt ist nicht gegeben.,

Ziel der Entwicklung ist nach wie vor die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen oder Infrastruktur am Quartiersplatz.

Die Möglichkeiten sind allerdings von der Nachfrage abhängig.

Wie dargelegt bedarf es keiner gesonderten Festsetzung, um die Ansiedlung von gewerblicher Nutzung oder Infrastruktur am Quartiersplatz zu sichern.

Der Ausschluss von Wohnnutzungen in bestimmten Bereichen sei es durch die Festsetzung „Mischgebiet“, die eine Wohnnutzung nur bis zu 50% zulässt, oder den gezielten Ausschluss im Rahmen der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gefährdet sogar auf Dauer die Entwicklung des Gebietes, wenn Nachfrage nach entsprechenden Nutzungen nicht gegeben ist. Auch längerfristig nicht bebaute Grundstücke im Zentrum des Quartiers am Quartiersplatz beeinträchtigen erheblich die Entstehung des geplanten zentralen Ortes an der Straßenbahnhaltestelle. Damit verlöre das Quartier wesentliche Qualitäten.

Aus den genannten Gründen bleibt es daher bei der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ohne den Ausschluss von Wohnen in bestimmten Geschossen der Bebauung am Quartiersplatz.

Die Platzierung des Baufeldes „V4“ dient als „Bindeglied“ zwischen Straßenbahnhaltepunkt im Norden und dem Quartiersplatz im Süden. Durch seine nur eingeschossige und mit Flachdach zu versehende Bauweise wirkt der Baukörper als wohlthuende Unterbrechung der in Nord/Süd-Richtung verlaufenden Grünflächen und Platzfolgen.

Die niedrige GRZ von 0,3 steht einem abriegelnden Baukörper entgegen. Die Haltestelle bleibt nach wie vor für den Platz prägend.

Mit der Ausweisung eines zentral gelegenen Baufeldes, mit einer ausschließlich der Versorgung dienenden Fläche für Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird u.a. den Bedürfnissen einer kommunikativen und bürgerschaftlichen Nutzung Rechnung getragen.

Eine gastronomische Nutzung an dieser Stelle

Dabei konkurriere ein Kiosk an dieser Stelle natürlich mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss der an den Platz angrenzenden Gebäude. Dass mit der Ansiedlung eines Kiosks oder Cafés die Ansiedlung weiterer Infrastruktureinrichtungen gefördert werde, sei daher zweifelhaft.

Der Bereich des grünen Rückgrates sei von Bebauung frei zu halten. Durch die räumliche Verbindung zu den grün-geprägten Bereichen von Kindergarten und Kreisverwaltung könne durch diese Schneise eine gute Durchlüftung des Gebietes gesichert werden. Eine Bebauung auf dem Quartiersplatz würde diese Durchlüftung stören. Hierdurch entstünden Nachteile in Bezug auf das vorhandene Mikroklima im Quartier.

Eine räumliche Begrenzung des Platzes könne z. B. auch durch eine doppelte Baumreihe erfolgen. Bäume hätten durchaus eine stadträumliche Wirkung und wären bei Weitem nicht so trennend wie ein Gebäude, auch wenn dieses verglast werden sollte.

Es wird daher angeregt, die neue Bebauung auf dem Quartiersplatz ganz wegzulassen. Es entstünde Konkurrenz zu möglichen Gewerbeflächen in der Platzrandbebauung sowie eine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse im Quartier.

führt zu einer Belebung des Platzes.

Von dem Standort sind Synergieeffekte zu erwarten, da durch die vorgesehene Nutzung zusätzliches Publikum angezogen wird.

Eine qualitative Verbesserung des Wohnklimas bei Verzicht auf die zulässige eingeschossige Bebauung ist nicht zu erwarten.

Die doppelte Baumreihe hat nicht die räumlichen Qualitäten, die die mögliche Bebauung aufweist. Der städtebaulich gewünschte Effekt tritt nicht ein.

Der Anregung wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt.

2.18 Stellungnahme 18

(Schreiben vom 13.11.2005)

Es wird kritisiert, dass sich die aktuelle Planung ausdrücklich an den wirtschaftlichen Randbedingungen orientiere und die sozialen Aspekte des alten K 6 außer Acht lasse. Entsprechend den in „Agenda 21“ formulierten Zielen, soll K 6 ein Stadtquartier mit fortschrittlich ökologischem und sozialem Gesamtkonzept werden, in dem vielfältige lebendige Nutzungsmöglichkeiten und Funktionsmischungen entstehen können (vgl. S. 3 der Broschüre „Darmstadt-Kranichstein Süd-West, Juni 1999“).

Die von städtischer Seite zugedachte Unterstützung bei der Ansiedlung von Läden und Dienstleistungen am Quartiersplatz sei glaubwürdig, wobei es aber absolut notwendig erscheine, diesem Sachverhalt auch planungsrechtlich Ausdruck zu verleihen.

Es wird daher angeregt, die ursprünglich in der gesamten Verschränkungszone geplante gemischte Nutzung bei den Gebäuden im Randbereich des Quartiersplatzes zu erhalten bzw. in diesem Bereich in den unteren

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen die Umsetzung der zitierten Zielsetzungen aus der Broschüre „Darmstadt-Kranichstein Südwest“ nach wie vor zu. Durch die Festsetzungen wird lediglich ein höherer Anteil Wohnungen in der „Verschränkungszone“ ermöglicht. Die Planung muss auf geänderte wirtschaftliche Randbedingungen reagieren, da sonst die Gefahr besteht, dass gerade im zentralen Bereich des Quartiers Grundstücke dauerhaft als Brachfläche liegen bleiben und das Quartier damit erheblich an Qualität verliert.

Die Stadt bemüht sich um die Ansiedlung von Läden und Dienstleistungen mindestens in einem Teil der Bebauung am Quartiersplatz. Da die Stadt Eigentümerin der Grundstücke ist, bestehen hier Einflussmöglichkeiten. Die Grundstücksvergabe ist allerdings nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ erlaubt entsprechend der Baunutzungsverordnung neben Wohngebäuden u.a auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für

Geschossen das Wohnen auszuschließen. Sonst würde durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Verschränkungszone aus dem K 6 eine monofunktionale Wohnsiedlung. Das Quartier verlöre seine wesentliche Qualität.

Im Entwurf sei eine zusätzliche überbaubare Fläche auf dem Quartiersplatz vorgesehen (Baugebiet V4). Eine solche Bebauung an der Naht zwischen dem Platz und Straßenbahnhaltestelle bewirke einen räumlichen Abschluss des Platzes zur Haltestelle hin.

Dabei konkurriere ein Kiosk an dieser Stelle natürlich mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss der an den Platz angrenzenden Gebäude. Dass mit der Ansiedlung eines Kiosks oder Cafés, wie in der Begründung angegeben, die Ansiedlung weiterer Infrastruktureinrichtungen gefördert werde, wird bezweifelt.

Der Bereich des grünen Rückgrates sei von Bebauung frei zu halten. Durch die räumliche Verbindung zu den grün-geprägten Bereichen von Kindergarten und Kreisverwaltung könne durch diese Schneise eine gute Durchlüftung des Gebietes gesichert werden. Eine Bebauung auf dem Quartiersplatz würde diese Durchlüftung stören. Hierdurch entstünden Nachteile in Bezug auf das vorhandene Mikroklima im Quartier.

kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Es bedarf daher keiner geänderten Festsetzung.

Der Ausschluss von Wohnnutzungen in bestimmten Bereichen sei es durch die Festsetzung „Mischgebiet“, die eine Wohnnutzung nur bis zu 50% zulässt, oder den gezielten Ausschluss im Rahmen der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gefährdet sogar auf Dauer die Entwicklung des Gebietes, wenn Nachfrage nach entsprechenden Nutzungen nicht gegeben ist. Auch längerfristig nicht bebaute Grundstücke im Zentrum des Quartiers am Quartiersplatz beeinträchtigen erheblich die Entstehung des geplanten zentralen Ortes an der Straßenbahnhaltestelle. Damit verlöre das Quartier wesentliche Qualitäten.

Die Platzierung des Baufeldes „V4“ dient als „Bindeglied“ zwischen Straßenbahnhaltepunkt im Norden und dem Quartiersplatz im Süden. Durch seine nur eingeschossige und mit Flachdach zu versehende Bauweise wirkt der Baukörper als wohltuende Unterbrechung der in Nord/Süd-Richtung verlaufenden Grünflächen und Platzfolgen.

Die niedrige GRZ von 0,3 steht einem abriegelnden Baukörper entgegen. Die Haltestelle bleibt nach wie vor für den Platz prägend.

Mit der Ausweisung eines zentral gelegenen Baufeldes, mit einer ausschließlich der Versorgung dienenden Fläche für Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird u.a. den Bedürfnissen einer kommunikativen und bürgerschaftlichen Nutzung Rechnung getragen.

Eine gastronomische Nutzung an dieser Stelle führt zu einer Belebung des Platzes.

Von dem Standort sind Synergieeffekte zu erwarten, da durch die vorgesehene Nutzung zusätzliches Publikum angezogen wird.

Eine qualitative Verbesserung des Wohnklimas bei Verzicht auf die zulässige eingeschossige Bebauung ist nicht zu erwarten.

Die doppelte Baumreihe hat nicht die räumlichen Qualitäten, die die mögliche Bebauung aufweist. Der städtebaulich gewünschte Effekt

Eine räumliche Begrenzung des Platzes könne z. B. auch durch eine doppelte Baumreihe erfolgen. Bäume hätten durchaus eine stadträumliche Wirkung und wären bei Weitem nicht so trennend wie ein Gebäude, auch wenn dieses verglast werden sollte.

tritt nicht ein.

Es wird daher angeregt, die neue Bebauung auf dem Quartiersplatz ganz wegzulassen. Es entsteht Konkurrenz zu möglichen Gewerbeflächen in der Platzrandbebauung sowie eine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse im Quartier.

Der Anregung wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt.

2.19 Stellungnahme 19

(Schreiben vom 08.11.2005):

Anmerkungen zu den Festsetzungen und zur Planzeichnung des Entwurfs:

1. I 13.5 „Baufeld F“ müsse durch „Baufeld F Ost“ ersetzt werden:
 > Im Baufeld F Ost ist die Außenwand der Garagenanlage zur Garagenanlage zur Jägertorstraße als Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 4,30 m über Niveau der Jägertorstraße auszubilden.
 <

Der Anregung wird gefolgt.

2. V. 5. Außenantennen
 Der Punkt V. 4.9 Zur Gestaltung baulicher Anlagen
 > Der zulässige Durchmesser von Parabolantennen wird auf eine Größe von max. 90 cm erhöht, um die Funktionsfähigkeit von Medienanlagen auch unter besonderen Bedingungen zu gewährleisten. <
 aus der Vorlage 0583 vom 19.07.2002 sei in den B-Plan K 6.1.1 übernommen worden, jedoch nicht in den K 6.1.2:

Der Anregung wird gefolgt.

B-Plan K 6.1.1:

> Folgende Festsetzung ersetzt die Festsetzung V Nr. 5.1 des Bebauungsplans K 6.1:
 Parabolantennen sind nur als Gemeinschaftsanlagen auf Dächern zulässig und dürfen einen Durchmesser von max. 90 cm nicht überschreiten. <

B-Plan K 6.1.2:

> 5.1 Parabolantennen sind nur als Gemeinschaftsanlagen auf Dächern zulässig und dürfen einen Durchmesser von max. 0,6 m nicht überschreiten. <

3. Rad- und Fußweg über die Kranichsteiner Straße

Die Fuß- und Radwegbrücke ist nunmehr korrekt dargestellt. Die Eintragung der parallel verlaufenden Brücke wurde korrigiert.

Der Rad- und Fußweg über die Kranichsteiner Straße zur Fasaneriemauer sei im Plan falsch eingezeichnet. Er ver-

laufe so direkt auf dem Gleis vom Ostbahnhof zum Nordbahnhof und nicht auf der Trasse des ehemaligen Gütergleises vom Ostbahnhof zum Bahnhof Kranichstein. Weiter sei noch eine Brücke östlich des ehemaligen Gütergleises eingezeichnet.

Anregungen zum Entwurf:

1. Baufeld B3

An der Ostseite dieses Baufeldes sei die Festlegung auf II Geschosse + Staffelgeschoss auf III Geschosse wie im Baufeld B1 (Ostseite) festzusetzen, damit sich ein einheitliches Erscheinungsbild des markanten Gesamtensembles Wohnsinn (I+III) sowohl in Richtung Westen als in Richtung Osten ergäbe. Eine Beeinträchtigung des Baufeldes B4 durch Verschattung sei nicht zu erwarten, da Staffelgeschosse nur 1 m von der Fassadenflucht zurückspringen müssen und der Erika-Köth-Weg ausreichend Breite habe.

Das Bauvorhaben ist in der hier festgesetzten Form baugenehmigt.

2. Baufeld V3

Hier sei die ursprünglich in der gesamten Verschränkungszone geplante gemischte Nutzung bei den Gebäuden im Randbereich des Quartiersplatzes zu erhalten bzw. dort in den unteren Geschossen das Wohnen auszuschließen. Sonst würde durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Verschränkungszone aus Kranichstein-Südwest eine monofunktionale Wohnsiedlung. Das Quartier verlöre eine wesentliche Qualität.

Die durch die IG „Leben in K 6“ vorgebrachten Ideen zu einer bürgerschaftlichen Nutzung (z. B. Flohmarkt, Open-Air-Kino) des Platzes würden zur Makulatur, sobald in den unteren Geschossen der an den Platz grenzenden Gebäude Wohnungen angesiedelt werden. Die geplante Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ für diese Gebäude lege aber nahe, dass es sich um ruhiges und nahezu störungsfreies Wohnen handele, so dass hier der Nutzungskonflikt im Bebauungsplan schon planungsrechtlich vorprogrammiert sei.

Die Stadt ist bemüht, mindestens in Teilen des Randbereichs die gemischte Nutzung zu erhalten. Möglichkeiten sind im Rahmen der Grundstücksvergabe gegeben. Die Grundstücksvergabe ist allerdings nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ erlaubt entsprechend der Baunutzungsverordnung neben Wohngebäuden u.a auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Es bedarf daher keiner geänderten Festsetzung.

Der Ausschluss von Wohnnutzungen in bestimmten Bereichen sei es durch die Festsetzung „Mischgebiet“, die eine Wohnnutzung nur bis zu 50% zulässt, oder den gezielten Ausschluss im Rahmen der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gefährdet sogar auf Dauer die Entwicklung des Gebietes, wenn Nachfrage nach entsprechenden Nutzungen nicht gegeben ist. Auch längerfristig nicht bebaute Grundstücke im Zentrum des Quartiers am Quartiersplatz beeinträchtigen erheblich die Entstehung des geplanten zentralen Ortes an der Straßenbahnhaltestelle. Damit verlöre das Quartier wesentliche Qualitäten.

3. Baufeld V4

Das Baufeld müsse entfallen, da eine Bebauung die Straßenbahnhaltestelle „Borsdorffstraße“ der sozialen Kontrolle durch die Anwohner entzöge und es zu erwarten sei, dass die Anlagen der Haltestelle noch mehr dem Vandalismus zum Opfer fallen würde als schon jetzt.

Sollte sich wie in der Begründung gewünscht im Baufeld V4 Gewerbe ansiedeln:

> Weiterhin bleibt die Ansiedelung von Infrastruktureinrichtungen wie Läden oder Gastronomie möglich. Um die Ansiedelung zu fördern, wird mit dem zentral gelegenen Baugebiet V4 eine ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienende Fläche für Läden, Schank- und Speisewirtschaften geschaffen. <

wäre dies natürlich eine Konkurrenz für die gewünschte gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der an den Platz angrenzenden Gebäude im Baufeld V3, da die Ansiedlung weiterer Infrastruktureinrichtungen eher hindern denn fördern würde.

Sinnvoller wäre die Errichtung von Fahrradabstellplätzen südlich der Straßenbahnhaltestelle für die Bewohner von Kranichstein-Südwest und der angrenzenden Wohngebiete K 7 und K 2.

Der Punkt I 2.1.4

> Im Baufeld V4 sind ausschließlich die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften) zulässig. <

erhalte folgenden Wortlaut:

> In der Bertha-von-Suttner-Anlage sind Fahrradabstellplätze für Bike&Ride zu schaffen. <

4. Spielstraßen

Da es außer in der Elisabeth-Selbert-Straße im Quartier keinen nennenswerten Autoverkehr gäbe, sollten alle anderen Straßen als Spielstraßen ausgewiesen werden, um den im Quartier lebenden Kindern Vorrang vor den Autos zu geben.

Eine bürgerschaftliche Nutzung des Quartiersplatzes ist keineswegs ausgeschlossen, wenn in den unteren Geschossen der Gebäude am Quartiersplatz Wohnungen gebaut werden sollten. Dieses Nebeneinander ist in vielen bestehenden Quartieren z.B. aus der Gründerzeit durchaus üblich.

Ein planungsrechtlich vorprogrammierter Nutzungskonflikt ist nicht gegeben.

Die Haltestelle wird durch die mögliche Bebauung nicht der sozialen Kontrolle entzogen. Im Gegenteil ist davon auszugehen, dass die mögliche Nutzung (z.B. Gastronomie) zu einer zusätzlichen Belebung im Umfeld der Haltestelle führt. Es kann davon ausgegangen werden, dass von dieser Belebung auch mögliche Läden in der Randbebauung des Quartiersplatzes profitieren.

Für die Errichtung von Fahrradabstellplätzen verbleibt genügend Fläche.

Die Festsetzung Ziff. I 2.1.4 wird daher nicht geändert.

Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

2.20 Stellungnahme 20

(Schreiben vom 08.11.2005):

Anregungen zum Entwurf:

1. Baufeld B3

An der Ostseite dieses Baufeldes sei die Festlegung auf II Geschosse + Staffelgeschoss auf III Geschosse wie im Baufeld B1 (Ostseite) festzusetzen, damit sich ein einheitliches Erscheinungsbild des markanten Gesamtensembles Wohnsinn (I+II) sowohl in Richtung Westen als in Richtung Osten ergäbe. Eine Beeinträchtigung des Baufeldes B4 durch Verschattung sei nicht zu erwarten, da Staffelgeschosse nur 1 m von der Fassadenflucht zurückspringen müssen und der Erika-Köth-Weg ausreichend Breite habe.

Das Bauvorhaben ist in der hier festgesetzten Form baugenehmigt.

2. Baufeld V3

Hier sei die ursprünglich in der gesamten Verschränkungszone geplante gemischte Nutzung bei den Gebäuden im Randbereich des Quartiersplatzes zu erhalten bzw. dort in den unteren Geschossen das Wohnen auszuschließen. Sonst würde durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Verschränkungszone aus Kranichstein-Südwest eine monofunktionale Wohnsiedlung. Das Quartier verlöre eine wesentliche Qualität.

Die durch die IG „Leben in K 6“ vorgebrachten Ideen zu einer bürgerschaftlichen Nutzung (z. B. Flohmarkt, Open-Air-Kino) des Platzes würden zur Makulatur, sobald in den unteren Geschossen der an den Platz grenzenden Gebäude Wohnungen angesiedelt werden. Die geplante Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ für diese Gebäude lege aber nahe, dass es sich um ruhiges und nahezu störungsfreies Wohnen handele, so dass hier der Nutzungskonflikt im Bebauungsplan schon planungsrechtlich vorprogrammiert sei.

Die Stadt ist bemüht, mindestens in Teilen des Randbereichs die gemischte Nutzung zu erhalten. Möglichkeiten sind im Rahmen der Grundstücksvergabe gegeben. Die Grundstücksvergabe ist allerdings nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ erlaubt entsprechend der Baunutzungsverordnung neben Wohngebäuden u.a auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Es bedarf daher keiner geänderten Festsetzung.

Der Ausschluss von Wohnnutzungen in bestimmten Bereichen sei es durch die Festsetzung „Mischgebiet“, die eine Wohnnutzung nur bis zu 50% zulässt, oder den gezielten Ausschluss im Rahmen der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gefährdet sogar auf Dauer die Entwicklung des Gebietes, wenn Nachfrage nach entsprechenden Nutzungen nicht gegeben ist. Auch längerfristig nicht bebaute Grundstücke im Zentrum des Quartiers am Quartiersplatz beeinträchtigen erheblich die Entstehung des geplanten zentralen Ortes an der Straßenbahnhaltestelle. Damit verlöre das Quartier wesentliche Qualitäten.

Eine bürgerschaftliche Nutzung des Quartiersplatzes ist keineswegs ausgeschlossen, wenn in den unteren Geschossen der Gebäude am Quartiersplatz Wohnungen gebaut werden sollten. Dieses Nebeneinander ist in vielen bestehenden Quartieren z.B. aus der

Gründerzeit durchaus üblich.

Ein planungsrechtlich vorprogrammierter Nutzungskonflikt ist nicht gegeben.

3. Baufeld V4

Das Baufeld müsse entfallen, da eine Bebauung die Straßenbahnhaltestelle „Borsdorffstraße“ der sozialen Kontrolle durch die Anwohner entzöge und es zu erwarten sei, dass die Anlagen der Haltestelle noch mehr dem Vandalismus zum Opfer fallen würde wie schon jetzt.

Sollte sich wie in der Begründung gewünscht im Baufeld V4 Gewerbe ansiedeln:

> Weiterhin bleibt die Ansiedelung von Infrastruktureinrichtungen wie Läden oder Gastronomie möglich. Um die Ansiedelung zu fördern, wird mit dem zentral gelegenen Baugebiet V4 eine ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienende Fläche für Läden, Schank- und Speisewirtschaften geschaffen. <

wäre dies natürlich eine Konkurrenz für die gewünschte gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der an den Platz angrenzenden Gebäude im Baufeld V3, da die Ansiedlung weiterer Infrastruktureinrichtungen eher hindern denn fördern würde.

Sinnvoller wäre die Errichtung von Fahrradabstellplätzen südlich der Straßenbahnhaltestelle für die Bewohner von Kranichstein-Südwest und der angrenzenden Wohngebiete K 7 und K 2.

Der Punkt I 2.1.4

> Im Baufeld V4 sind ausschließlich die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften) zulässig. <

erhalte folgenden Wortlaut:

> In der Bertha-von-Suttner-Anlage sind Fahrradabstellplätze für Bike&Ride zu schaffen. <

4. Spielstraßen

Da es außer in der Elisabeth-Selbert-Straße im Quartier keinen nennenswerten Autoverkehr gäbe, sollten alle anderen Straßen als Spielstraßen ausgewiesen werden, um den im Quartier lebenden Kindern Vorrang vor den Autos zu geben.

Die Haltestelle wird durch die mögliche Bebauung nicht der sozialen Kontrolle entzogen. Im Gegenteil ist davon auszugehen, dass die mögliche Nutzung (z.B. Gastronomie) zu einer zusätzlichen Belebung im Umfeld der Haltestelle führt. Es kann davon ausgegangen werden, dass von dieser Belebung auch mögliche Läden in der Randbebauung des Quartiersplatzes profitieren.

Für die Errichtung von Fahrradabstellplätzen verbleibt genügend Fläche.

Die Festsetzung Ziff. I 2.1.4 wird daher nicht geändert.

Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

2.21 Stellungnahme 21

(3 gleich lautende und separate Schreiben vom 04.11.2005 und 02.11.2005)

Entgegen der in der Begründung vertretenen Auffassung würden einige der wesentlichen ursprünglichen Qualitäten des Quartiers

durch die Neuplanung erheblich eingeschränkt, was die Attraktivität auch für mögliche neue Bewohner und Bewohnerinnen senke.

Gemischte Nutzung am Quartiersplatz als Zentrum von K 6:

Das Nebeneinander von Wohnen, gewerblicher Nutzung und Infrastruktur und die damit verbundene hohe Wohnqualität sei ein Grund des Zuzuges gewesen. Neben den zum Wohnen vorgesehenen Bereichen südlich der Elisabeth-Selbert-Straße habe der alte Bebauungsplan nördlich davon eine „Verschränkungszone“ mit gemischter Nutzung (Wohnen und Gewerbe) vorgesehen.

Es wird erwähnt, dass die Einwanderin querschnittsgelähmt sei und auf den Rollstuhl angewiesen wäre. Das Leben in einem Heim sei inzwischen unzeitgemäß und eigentlich nur noch in Ausnahmefällen zumutbar. Außerdem gäbe es viel zu wenig Heimplätze für Menschen mit Körperbehinderung. In den meisten Heimen seien Menschen mit geistiger Behinderung und/oder Menschen mit einer Schwerstmehrfachbehinderung untergebracht. Selbst bei diesem Personenkreis würde inzwischen ein selbst bestimmtes, betreutes Wohnen in kleinen Wohneinheiten durchgeführt oder angestrebt.

Für ein selbst bestimmtes Leben wäre es Voraussetzung, dass die Wohnung und auch das Wohnumfeld rollstuhlgerecht sind:

Das Konzept von Wohnsinn gefalle sehr gut, weil bei der Belegung darauf geachtet würde, dass Junge und Alte, Singles und Paare, Familien mit Kindern, Ausländer und auch Menschen mit Behinderungen in dieser Wohnanlage ein Zuhause finden können. Es sei für Familien mit Kindern, Senioren und Menschen mit Behinderungen besonders wichtig, dass in der Nähe Geschäfte wären, in denen sie die Dinge für den täglichen Bedarf kaufen können und dabei keine öffentlichen Verkehrsmittel und keine PKW benutzen müssen. Einkäufe könnten dann selbst und weitgehend ohne fremde Hilfe getätigt werden. Das wäre für Menschen, die in vielen Bereichen aus unterschiedlichen Gründen auf fremde Hilfe angewiesen seien, eine große Erleichterung.

Außerdem gehöre es zu den Zielen von Wohnsinn, Möglichkeiten zu schaffen, die die Benutzung von PKW einschränken, was bei den gegenwärtigen Öl- und Benzinpreisen sehr sinnvoll sei.

Wenn die Stadt die Verschränkungszone nun komplett in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umwandle, bedeute dies, dass sie ihr

Im Verlauf der Entwicklung des Baugebietes „Kranichstein – Südwest“ haben sich wesentliche Rahmenbedingungen des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeptes geändert. Vor allem für das Angebot von Gewerbeflächen wird es auch auf lange Sicht keine Nachfrage geben, die die seitherige Ausweisung eines Mischgebietes rechtfertigt. Eine Erhöhung des Anteils von Wohnnutzungen im Bereich der so genannten „Verschränkungszone“ soll eine zügige Entwicklung des Baugebietes ermöglichen. Sie ist nur mit der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ in der Verschränkungszone“ möglich.

damaliges fortschrittliches Ziel, ein lebendiges, in Teilen gemischt genutztes Quartier im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ aufgegeben habe und sich kurz- bis mittelfristigen Marktschwankungen unterwerfe.

Entgegen dem Leben in einer monofunktionalen Vorstadt-Wohnsiedlung sei es Anspruch in einem Viertel zu wohnen, das für seine Bewohnerinnen und Bewohner ein Mindestmaß an Versorgung, sei es materieller, sozialer oder kultureller Art, bereit halte bzw. wo es die Möglichkeit gäbe, dies bei fehlendem Engagement seitens der Stadt oder seitens privater Investoren selbst zu organisieren. Voraussetzung hierfür sei das entsprechende Planungsrecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen werde. Aus Erfahrungen in anderen Städten sei bekannt, dass solche Bereiche für Gewerbe, Handel oder soziale und kulturelle Infrastruktur ausschließlich festgesetzt werden müssen, damit sie eine Chance zur Realisierung hätten. Dies müsse gleichzeitig mit einem längeren Atem bei der Vermarktung solcher Grundstücke verbunden sein. Ein gemischter Stadtteil brauche Zeit zum Wachsen.

Wünschenswert sei die vollständige Erhaltung der Verschränkungszone, weil jedes Geschäft, jede Arztpraxis, Praxis für Krankengymnastik usw. das Leben von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen erleichtere und ebenso den Bedarf an Hilfe durch fremde Personen senke. Außerdem würden dadurch vor Ort Arbeitsplätze geschaffen, die zudem auch noch ohne Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel bzw. PKW für die Bewohnerinnen und Bewohner von K 6 erreichbar seien.

Ein weiterer Punkt sei bei der Festsetzung von Wohnen am Quartiersplatz problematisch: Die durch die IG „Leben in K 6“ vorgebrachten Ideen zu einer bürgerschaftlichen Nutzung des Platzes würden zur Makulatur, sobald in den unteren Geschossen der an den Platz grenzenden Gebäude Wohnungen angesiedelt werden. Die geplante Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ für diese Gebäude lege aber nahe, dass es sich um ruhiges und nahezu störungsfreies Wohnen handele, so dass hier der Nutzungskonflikt im Bebauungsplan schon planungsrechtlich vorprogrammiert sei.

Da die Stadt nach Aussage der Verwaltung auch daran interessiert sei, in diesem Bereich gewerbliche Nutzung oder Infrastruktur

Die Festsetzung widerspricht nicht dem Ziel ein lebendiges in Teilen gemischt genutztes Quartier zu realisieren.

Ein lebendiges Quartier entsteht aber dann mit Sicherheit nicht, wenn Teilflächen auf Dauer nicht bebaut werden. Insoweit muss die Bebauungsplanung auch der Nachfrage Rechnung tragen.

Zum einen kann hier nicht isoliert das Baugebiet K 6 betrachtet werden. Der Stadtteil bietet z.T. in geringer Entfernung zahlreiche Einrichtungen, die auch mit dem ÖPNV gut erreichbar sind.

Zum anderen erlaubt die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend der Bau-nutzungsverordnung neben Wohngebäuden u.a. auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Das Planungsrecht schafft die Möglichkeit auch für Bewohnerinnen und Bewohner Versorgungseinrichtungen kultureller, materieller oder sozialer Art selber zu organisieren. Allerdings bedarf es dafür entsprechender Investitionsbereitschaft.

Ein vollständiger Erhalt der „Verschränkungszone“ in der ursprünglichen Konzeption mit überwiegender gewerblicher Nutzung ist wohl wünschenswert aber wegen der auch auf längere Sicht fehlenden Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Grundstücken in Kranichstein nicht realisierbar. Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ lässt aber wie oben ausgeführt ausreichend Spielraum für die Ansiedlung von Büros, Läden, Arztpraxen etc.

Die Stadt ist darüber hinaus bemüht, mindestens auf einem Teil der Grundstücke am Quartiersplatz im Rahmen der Grundstücksvergabe dafür Sorge zu tragen, dass entsprechende Nutzungen angesiedelt werden.

Eine bürgerschaftliche Nutzung des Quartiersplatzes ist keineswegs ausgeschlossen, wenn in den unteren Geschossen der Gebäude am Quartiersplatz Wohnungen gebaut werden sollten. Dieses Nebeneinander ist in vielen bestehenden Quartieren z.B. aus der Gründerzeit durchaus üblich.

Ein planungsrechtlich vorprogrammierter Konflikt wird nicht gesehen.

anzusiedeln, sollte sie diesem öffentlichen Interesse auch planungsrechtlich Ausdruck verleihen, in dem sie für die Bauflächen am Quartiersplatz in den unteren Geschossen das Wohnen ausschließe oder zumindest, wie im alten Bebauungsplan, hier ein Mischgebiet festsetze. Da zu befürchten sei, dass in Zukunft entgegen einer sinnvollen Nutzung durch quartiersbezogene Infrastruktur diese Grundstücke als Wohnbauland vermarktet werden, helfe der IG K 6, dass sie mit ihrem Engagement nicht mit Investoren konkurrieren müsse, deren Ziel die kurzfristige Vermarktung sei und nicht die nachhaltige Quartiersentwicklung im Sinne eines lebendigen Stadtteils.

Es wird daher angeregt, die ursprünglich in der gesamten Verschränkungszone geplante gemischte Nutzung bei den Gebäuden im Randbereich des Quartiersplatzes zu erhalten bzw. in diesem Bereich in den unteren Geschossen das Wohnen auszuschließen. Ansonsten würde durch den vollständigen Wegfall der ursprünglich geplanten Verschränkungszone aus dem K 6 eine monofunktionale Vorstadt-Wohnsiedlung. Eine der wesentlichen Wohnqualitäten des Quartiers sei damit nicht mehr gewahrt, das Quartier verlöre seinen zentralen Ort.

Keine zusätzliche Bebauung auf dem Quartiersplatz:

Der Entwurf sehe eine zusätzliche überbaubare Fläche auf dem Quartiersplatz vor (Baugebiet V4). Eine solche Bebauung an der Naht zwischen dem Quartiersplatz und der Straßenbahnhaltestelle bewirke einen räumlichen Abschluss des Platzes zur Haltestelle hin. Vor dem Hintergrund, dass der Platz sich zu einem lebendigen Ort entwickeln soll, sei dies fatal: Gerade die Haltestelle Sorge mit ihrem Publikumsverkehr automatisch für eine Belebung des Platzes. Ein Gebäude an dieser Stelle führe zu einer Abschirmung des Platzes von der Haltestelle mit dem zu erwartenden Publikumsverkehr einerseits, andererseits würde sich das Gebäude aller Wahrscheinlichkeit nach nicht sowohl zur Haltestelle als auch zum Platz hin repräsentabel darstellen und irgendwo eine unschöne „Rückseite“ haben, mit Müllplatz etc.

Darüber hinaus gefährde ein gewerblicher Standort an dieser Stelle natürlich eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der an

Ziel der Entwicklung ist weiterhin die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen oder Infrastruktur am Quartiersplatz.

Die Möglichkeiten sind allerdings von der Nachfrage abhängig.

Der Ausschluss von Wohnnutzungen in bestimmten Bereichen sei es durch die Festsetzung „Mischgebiet“, die eine Wohnnutzung nur bis zu 50% zulässt, oder den gezielten Ausschluss im Rahmen der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gefährdet auf Dauer die Entwicklung des Gebietes, wenn Nachfrage nach entsprechenden Nutzungen nicht gegeben ist. Auch dann verliert das Quartier seinen zentralen Ort. Ein auch längerfristig nicht bebautes Grundstück im Zentrum des Quartiers beeinträchtigt erheblich die Entstehung des geplanten zentralen Ortes.

Aus den genannten Gründen bleibt es daher bei der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ohne den Ausschluss von Wohnen in bestimmten Geschossen der Bebauung am Quartiersplatz.

Mit der Ausweisung eines zentral gelegenen Baufeldes, mit einer ausschließlich der Versorgung dienenden Fläche für Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird u.a. den Bedürfnissen einer kommunikativen und bürgerschaftlichen Nutzung Rechnung getragen.

Eine gastronomische Nutzung an dieser Stelle führt gerade zu einer zusätzlichen Belebung des Platzes.

Von dem Standort sind Synergieeffekte zu erwarten, da durch die vorgesehene Nutzung zusätzliches Publikum angezogen wird.

den Platz angrenzenden Gebäude. Welches Café z. B. würde sich in der Platzrandbebauung ansiedeln, wenn es mit einem Kiosk vor seiner Nase rechnen müsse, der die Laufkundschaft der Straßenbahnhaltestelle von einem Besuch fernhalte.

Weiterhin würde durch ein Gebäude in diesem Bereich die Durchlüftung des Quartiers gestört. Das „Grüne Rückgrat“ mit seiner Verbindung zu den grün-geprägten Bereichen von Kindergarten und Kreisverwaltung diene der Verbesserung des Wohnklimas. Diese Verbindung würde aber durch ein Gebäude auf dem Quartiersplatz unterbrochen.

Es sei daher im Interesse des Quartiers, auf dem Platz keine Bebauung zuzulassen. Falls aus gestalterischen Gründen eine räumliche Begrenzung des Platzes erforderlich scheine, könne dies auch durch eine doppelte Baumreihe anstelle der geplanten Bebauung erfolgen. Bäume hätten durchaus eine stadträumliche Wirkung und wären bei Weitem nicht so trennend wie ein Gebäude, auch wenn dieses verglast werden sollte.

Es wird daher angeregt, die neue Bebauung auf dem Quartiersplatz ganz wegzulassen. Eine Bebauung im Baugebiet V4 verringere die Belebung des Platzes, da sie die Laufkundschaft der Straßenbahnhaltestelle vom Platz abhalte. Es entstünde Konkurrenz zu möglichen Gewerbeflächen in der Platzrandbebauung sowie eine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse im Quartier.

Bei der Gestaltung des Quartiersplatzes bestünde eine sehr gute Gelegenheit, ein Pilot- und Vorzeigeprojekt zu planen und durchzuführen, bei dem die Vorgaben des „Behindertengleichstellungsgesetzes, BGG vom 30.04.2002“ und der „Arbeitshilfen zum Barrierefreien Bauen – Checkliste D 1, Außenanlagen öffentlicher Räume und mit Publikumsverkehr, Stand 05/2002“ berücksichtigt würden (s. auch „Positionspapier 5. Bericht über die Lage behinderter Menschen, Bundesarchitektenkammer e. V., Barbara Chr. Schlesinger, vom 11.03.2004“, dem Schreiben von Frau Egger beigelegt, einsehbar beim Stadtplanungsamt). Dadurch könnten wesentliche Erleichterungen für das Leben von Menschen mit Einschränkungen bei der Wahrnehmung und bei der Mobilität geschaffen werden.

Die Platzierung des Baufeldes „V4“ dient als „Bindeglied“ zwischen Straßenbahnhaltepunkt im Norden und dem Quartiersplatz im Süden. Durch seine nur eingeschossige und mit Flachdach zu versehende Bauweise wirkt der Baukörper als wohlthuende Unterbrechung der in Nord/Süd-Richtung verlaufenden Grünflächen und Platzfolgen.

Die niedrige GRZ von 0,3 steht einem abriegelnden Baukörper entgegen. Die Haltestelle bleibt nach wie vor für den Platz prägend. Sie wird nicht abgeschirmt.

Die „Rückseitenproblematik“ kann durch entsprechende bauliche Konzepte vermieden werden.

Eine qualitative Verbesserung des Wohnklimas bei Verzicht auf die zulässige eingeschossige Bebauung ist nicht zu erwarten.

Die doppelte Baumreihe hat nicht die räumlichen Qualitäten, die die mögliche Bebauung aufweist. Der städtebaulich gewünschte Effekt tritt nicht ein.

Der Anregung wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt.

Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

2.22 Stellungnahme 22

(Schreiben vom 28.11.2005):

Die Stellungnehmende habe vor, ein Wohnprojekt zu realisieren, das dem gemeinschaftlichen Wohnen von Jung und Alt die-

Die Möglichkeit durch Nicht-Vollgeschosse die Ausnutzung der Baufelder zu erhöhen kommt dem Bedürfnis, eine hohe Wirtschaftlichkeit zu

nen soll. Es sollen barrierefreie Wohnungen entstehen mit verschiedenen Größen. Gleichzeitig soll es die Möglichkeit geben für Dauerwohnrecht, frei finanzierten und geförderten Wohnungsbau. Weiterhin habe die Bewohnergruppe den Anspruch, ein möglichst ökologisches Gebäude zu erstellen – Richtung Passivhaus – soweit die Baukosten und der daraus abzuleitende Kaufpreis/Mietpreis dies erlaube.

Bezüglich der genannten Ziele sei es aus wirtschaftlichen Gründen für die Realisierung wichtig, eine ähnliche Ausnutzung zu erreichen wie dies im 1. Wohnsinn-Projekt der Fall sei.

Nach Vorstellung möglicher Bauformen habe sich eine Lösung ergeben, die ein Winkelkonzept beinhalte. Bezüglich der zu erzielenden Nutzfläche wäre es erforderlich, ein Staffelgeschoss nicht nur im Osten des Grundstücks, so wie es der Bebauungsplan erlaube, vorzusehen, sondern auch im Norden zur Elisabeth-Selbert-Straße. Dann wäre für den kleinen Winkel eine klare 2-Geschossigkeit möglich, was für den Innenhof eine deutlich bessere Besonnung gewährleisten würde.

Ein durchgehendes Staffelgeschoss würde außerdem die Gesamtbauform abrunden. Das Gebäude soll ja auch als Ganzes das Gemeinschaftliche Wohnen repräsentieren.

erreichen, entgegen. Um die gestalterischen und städtebaulichen Auswirkungen zu kanalisieren sind Festsetzungen hinsichtlich der Form (Staffelgeschoss) und der Verortung getroffen worden.

Um die gewünschte Bauform zu ermöglichen, die auch für städtebaulich vertretbar gehalten wird, ist nunmehr auch nach Norden ein Staffelgeschoss über die zulässigen drei Vollgeschosse hinaus möglich. Voraussetzung ist jedoch, dass im südlichen Teil des Baufeldes statt drei lediglich zwei Geschosse errichtet werden, um die Dichte nicht über ein vertretbares Maß hinaus zu erhöhen.

Zu 3.:

Der Bebauungsplan K 6.1.2 mit seiner Begründung und den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser ist nach § 10 BauGB als Satzung zu beschließen; er wird danach durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
 Stadtrat

Anlage:

- Begründung zum Bebauungsplan K 6.1.2

Zu den Sitzungen wird ausgelegt bzw. aufgehängt:

- Bebauungsplan K 6.1.2

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 11 Exemplare des Bebauungsplans K 6.1.2 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung

Darmstadt, den 19.05.2008
 VI/61.4 zim Nst. 2603