

**Betreff:****Baugebiet Wenden-West, 1. BA****Organisationseinheit:**Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation**Datum:**

18.01.2022

**Beratungsfolge**

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 322 Nördliche Schunter-/Okeraue (zur Kenntnis)

**Sitzungstermin**

18.01.2022

**Status**

Ö

**Sachverhalt:**

Zu der Anfrage der CDU/FDP-Gruppe im Stadtbezirksrat 322 Nördliche Schunter-/ Okeraue vom 05.01.2022 (DS-Nr. 22-17573) nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung.

Zu Frage 1:

Die Planung und Vorbereitung der ersten Tiefbauausschreibung für das Plangebiet „Wenden-West, 1. BA“ befinden sich in einem fortgeschrittenen Stadium. Die Ausschreibung soll somit bereits im März veröffentlicht werden. Da es sich um ein europaweites Verfahren handelt, wird mit einem Baubeginn frühestens im August gerechnet.

Die Ziele der Bereitstellung von Gewerbe- und Wohnflächen inkl. des Seniorenwohnens stets bedacht. Aus technischen Gründen müssen zunächst die Einrichtung der Baustelle, das Errichten erster notwendiger Baustraßen und der ausführlichen Kanalbauarbeiten stattfinden. Eine Konkretisierung kann jedoch erst nach der Ausschreibung und Arbeitsbeginn durch die Tiefbaufirma bekanntgegeben werden.

Der Zeitpunkt der Grundstücksvergabe steht in Abhängigkeit zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Ersterschließung des Gebietes. Nach aktueller Zeitplanung kann die Ersterschließung voraussichtlich im 1. Quartal 2024 abgeschlossen werden. Die Grundstücksvergabe für den gewerblichen Bereich soll aufgrund von längeren Projektierungsdauern im gewerblichen Bereich etwa ein Jahr vor Fertigstellung der Ersterschließung erfolgen. Die Wohnbaugrundstücke werden voraussichtlich etwa ein halbes Jahr vor Fertigstellung der Ersterschließung ausgeschrieben.

Alle weiteren Schritte sind investorenabhängig.

Zu Frage 2:

Die Festsetzung einer absoluten Anzahl an Wohneinheiten je Baugebiet ist planungsrechtlich nicht möglich. Zulässig ist jedoch die Festlegung einer Verhältniszahl, nach der in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksfläche eine bestimmte Anzahl von Wohnungen zulässig ist.

Im Bebauungsplan „Wenden West, 1. BA“, WE 62, ist die Zahl der Wohneinheiten in den Textlichen Festsetzungen unter A III Nr. 7 geregelt. In dem Urbanen Gebiet ist demnach maximal eine Wohnung je angefangene 60 m<sup>2</sup> und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist maximal eine Wohnung je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Diese Regelung ermöglicht unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Ausnutzung eine relativ hohe Dichte bzw. einen relativ hohen Anteil an Wohnnutzungen. Durch die Angabe der

Anzahl der Wohnungen je angefangenen m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als Verhältniszahlen wird gesamt gesehen die maximale Anzahl der Wohnungen im Baugebiet auf insgesamt schätzungsweise 180 Wohneinheiten begrenzt. Von dieser Zahl hängt u. a. ab, wie die erforderliche Ausstattung des Gebietes mit sozialer Infrastruktur sowie der Umfang des fließenden und ruhenden Verkehrs bzw. die dafür auszuweisenden Flächen zu dimensio-nieren sind. Städtebauliches Ziel ist, die Wohn- oder Besiedlungsdichte des Gebietes zu steuern und die Aufteilung des festgesetzten Baurechtes in zu viele Wohnungen zu verhindern. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird diese Regelung um die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen ergänzt. Mit Blick auf eine sinnvolle Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen und die begrenzte Zahl an Stellplatzflächen erscheint eine größere Verdichtung durch kleinteilige Parzellierung der Grundstücke bzw. eine höhere Anzahl an Wohneinheiten in diesem Bereich nicht sinnvoll und nicht erwünscht.

Zu Frage 3:

Das städtebauliche Konzept sieht im Baugebiet „Wenden-West, 1. BA“ eine zwei- bis viergeschossige Bebauung mit unterschiedlichen Bautypologien vor. An dem stadträumlich prägenden Bereich entlang der Veltenhöfer Straße ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend dem städtebaulichen Konzept verdichtete Wohnformen im Geschosswohnungsbau mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Auf den Flächen in unmittelbarer Nähe zur Stadtbahnhaltestelle „Geibelstraße“ sollen aufgrund der aktuellen Nachfrage und der guten ÖPNV-Anbindung und Erreichbarkeit der Grünanlagen Wohn-einheiten für altengerechtes Wohnen bzw. betreutes Wohnen für Senioren entwickelt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sollen Reihen- und Doppelhäuser das Angebot an Wohnformen ergänzen. Freistehende Einfamilienhäuser sind im Baugebiet nicht vor-gesehen. Aus diesem Grund sind im WA 1 Hausgruppen und Doppelhäuser festgesetzt. Im Zusammenspiel mit der unter Punkt 2 erwähnten Festsetzung zur Größe der Baugrund-stücke und der erforderlichen Mindestgrundstücksgrößen je Wohneinheit soll einer zu intensiven baulichen Nutzung in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Die angestrebte Gliederung des Gebietes wird im Bebauungsplan durch differenzierte Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sichergestellt.

Leuer

**Anlage/n:**

keine