

<i>Betreff:</i> <b>Geplante Bauvorhaben/Baugebiete im Westlichen Ringgebiet</b>
--

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	<i>Datum:</i> 22.11.2019
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (zur Kenntnis)	27.11.2019	Ö

### **Sachverhalt:**

### **Vorbemerkungen**

Es ist zu beachten, dass neue Wohngebäude auf verschiedenen planungsrechtlichen Grundlagen entstehen können:

1. Es wird ein Bebauungsplan aufgestellt:

In diesen Fällen kann bei fortgeschrittener Planung auf Basis des städtebaulichen Konzeptes und der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans eine Abschätzung der zu erwartenden Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern verschiedener Typen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus) oder Mehrfamilienhäusern getroffen werden. Auch wird im Rahmen der städtebaulichen Verträge der Mindestanteil an Wohnungen im sozialen Wohnungsbau festgelegt, so dass darüber indirekt ein gewisser Mindestanteil an Mietwohnungen gesichert wird. Bei Planverfahren, die noch nicht begonnen wurden, sind die Abschätzungen als entsprechend vorläufig anzusehen.

Für Bebauungsplanverfahren kann der Abschluss des Verfahrens je nach Konkretisierung der Planung unterschiedlich genau abgeschätzt werden. Insbesondere bei Verfahren, die noch gar nicht begonnen wurden und bei denen der Beginn von äußeren Einflüssen abhängt (z.B. Aufgabe Klinikum Holwedestraße bzw. Aufgabe JVA Rennelbergstraße) ist eine Prognose schwierig. Noch schwieriger ist eine Prognose des Baubeginns, da dieser davon abhängt, wann alle Rahmenbedingungen für einen Baubeginn erfüllt sind (z.B. Abschluss von Klageverfahren, Regelung aller Eigentumsverhältnisse, Abschluss von Ausführungsplanung und Ausschreibung für die Erschließung, Abhängigkeit von der konkreten Investitionsplanung des jeweiligen Investors). Im Regelfall ist zwischen Rechtskraft und Erschließungsbeginn ein Zeitraum von  $\frac{3}{4}$  bis 1 Jahr anzunehmen und zwischen Erschließungsbeginn und Hochbau ein weiterer Zeitraum von  $\frac{3}{4}$  bis 1 Jahr. Deshalb wird bei der Beantwortung der Fragen anstelle von „Baubeginn“ der Zeitpunkt „Rechtskraft Bebauungsplan“ – soweit möglich – angegeben.

2. Es liegt ein Bebauungsplan vor:

In diesen Fällen können die Grundstücke gemäß § 30 BauGB („Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“) nach Maßgabe dieses Bebauungsplans bebaut werden. Dabei kann es sich um die Schließung von vorhandenen Baulücken handeln. Es kann sich aber auch um eine Nachverdichtung einer bereits bestehenden Bebauung (z.B. durch Anbau oder Aufstockung) oder um eine Um- oder Neunutzung (z.B. Betriebsaufgabe, Abbruch bestehen-

der Gebäude) handeln. Eine solche Bebauung kann durchaus auch einen erheblichen Umfang annehmen. Beispiel: Spinnerstraße.

Es können keine Aussagen darüber getroffen werden, in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt auf dieser Basis weitere Wohnungen im Westlichen Ringgebiet zu erwarten sind, da nicht vorhersehbar ist, auf welchen Grundstücken zu welchem Zeitpunkt Umstrukturierungen (z.B. durch Abbruch oder Betriebsaufgabe) erfolgen werden. Auch kann keine Aussage darüber getroffen werden, welche Bauformen (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) in welchem Umfang realisiert werden können oder sollen. Diese hängen auch von den Festsetzungen des jeweils geltenden Bebauungsplans ab.

3. Es liegt kein Bebauungsplan vor und es wird kein Bebauungsplan aufgestellt:

In diesen Fällen können die Grundstücke gemäß § 34 BauGB („Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften bebaut werden, soweit es sich um Flächen handelt, die dem Innenbereich zuzuordnen sind und kein Planerfordernis besteht. Da sich diese Bebauung in die Umgebung einfügen muss, hängt die jeweilige Bauform (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) u.a. von der bestehenden Umgebung ab. Auch in solchen Fällen sind Bebauungen in beträchtlichem Umfang möglich und wurden in der Vergangenheit auch umgesetzt Beispiele: Hermannstraße, Cammanstraße, Wittekindstraße, Noltemeyer-Höfe.

Die Verwaltung kann grundsätzlich aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Grundstücke benennen, für die aktuell Bauvoranfragen oder Bauanträge vorliegen. Solche Angaben wären zudem nur selektiv und würden nur einen zeitlich und räumlich begrenzten Ausschnitt der theoretisch möglichen Entwicklungen aufzeigen.

Weiterhin können generell keine Aussagen darüber getroffen werden, in welchem Umfang jeweils Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen. Die Stadt hat darauf keinen Einfluss, auch stehen ihr keine Kontrollmechanismen zur Verfügung. Die einzig mögliche indirekte Einflussnahme ist diejenige über den Mindestanteil an Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau im Rahmen von Bebauungsplänen (s. 1.).

Dies vorausgeschickt, beantwortet die Verwaltung die Fragen nur in Bezug auf die Wohnbebauung, für die nach aktuellem Stand ein Bebauungsplan aufgestellt wird oder werden soll, wie folgt:

### **Fragen 1 bis 3**

<b>Bebauungsplan</b>	<b>Wohneinheiten</b>		<b>Rechtskraft Bebauungsplan</b>
	<b>EFH</b>	<b>MFH</b>	
An der Schölke	40	10	2019
Feldstraße, 1. Bauabschnitt		320	2020
Feldstraße, 2. Bauabschnitt		180	Keine Aussage möglich.
Ernst-Amme-Straße		300	2020
Holwedestraße		200	Keine Aussage möglich.
Rennelbergstraße		75	Keine Aussage möglich.

Leuer

**Anlage/n:**

Keine