

## Beschlussvorlage

**Drucksache  
Nr. 2022/111**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	23.05.2022	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	02.06.2022	Beschlussfassung			

### **Kooperativer Planungsworkshop zum Bebauungsplan "Hirschberg" Entscheidung über die Freigabe von zwei städtebaulichen Lösungsansätzen**

#### **I. Beschlussantrag**

1. Die zwei städtebaulichen Lösungsansätze der Büros Hähnig & Gemmeke und Pesch & Partner werden zur weiteren Bearbeitung beschlossen.
2. Im weiteren Planungsprozess sind von den beiden verbleibenden Planungsbüros die unter Nr. 5 formulierten Anpassungen und Ergänzungen der ursprünglichen Planungsvorgaben zu berücksichtigen.

#### **II. Begründung**

##### **1. Kurzfassung**

Der Gemeinderat hat beschlossen die Entwicklung eines qualitätvollen, zeitgemäßen städtebaulichen Rahmenplanes über das Instrument eines kooperativen Planungsworkshops sicherzustellen. Hierzu wurden vom Gremium nach intensiver Diskussion die Planungsvorgaben festgelegt und drei Planungsbüro mit der Aufgabe betraut.

Nach Durchführung der ersten beiden Kolloquien samt Bürgerbeteiligungsprozess steht die Zwischenentscheidung über die beiden weiterzuverfolgenden Planungsansätze an. Das Expertengremium hat im Rahmen des öffentlichen 2. Kolloquiums eine einheitliche Empfehlung gegeben, über den der Gemeinderat zu entscheiden hat. Für die weitere Bearbeitung der Planungen schlägt die Verwaltung zudem einige wenige Ergänzungen und Anpassungen der Planungsvorgaben vor.

Nach Entscheidung des Gemeinderates werden die beiden verbleibenden Planansätze von den Büros weiter ausgearbeitet und in einem 3. Kolloquium beurteilt.

##### **2. Ausgangssituation**

Der Gemeinderat hat beschlossen, den städtebaulichen Rahmenplan über einen kooperativen Planungsworkshop erarbeiten zu lassen (DS 2020/221).

Beim ersten Kolloquium am 18.01.2022 stellten die drei ausgewählten Planungsbüros ihre ersten Ideen für das Gebiet Hirschberg vor. Anschließend an jede Präsentation konnte das Experten- und Beratergremium gemeinsam mit den anderen Büros über den jeweiligen Entwurf diskutieren, Fragen stellen und Anregungen abgeben.

Am 21.03.2022 präsentierten die Planungsbüros ihre überarbeiteten Vorentwürfe in einem zweiten Kolloquium. Im Anschluss an die Präsentationen wurden die drei Beiträge gemeinschaftlich diskutiert und durch das Expertengremium eine Empfehlung für die beiden weiterzubearbeitenden Planungsansätze ausgesprochen. Die abschließende Entscheidung obliegt nun dem Gemeinderat.

### **3. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Parallel zum kooperativen Planungsworkshop bestand für die Öffentlichkeit zu jedem einzelnen Planungsschritt die Möglichkeit, Stellung zu beziehen sowie Anregungen und Ideen abzugeben. Insgesamt fanden somit bislang drei Beteiligungsphasen statt:

- Schritt 1: Festlegung Planungsprozess und Planungsvorgaben
- Schritt 2: Planungen und Ergebnis 1. Kolloquium
- Schritt 3: Planungen und Ergebnis 2. Kolloquium

Als Anlage ist eine Übersicht über die in diesem Rahmen eingegangenen Anregungen und Ideen beigefügt. Von der Öffentlichkeit vermehrt angesprochenen Themen waren:

- Prozess: z.B. Kritik an der fehlenden Einbindung der Öffentlichkeit bei der Erstellung der Planungsvorgaben
- Planungsvorgaben: z.B. Umfang der Einfamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser sowie Thema zentrales Parken / autoarmes Quartier

### **4. Auswahl von zwei Lösungsansätzen**

Die drei Arbeiten werden im Bauausschuss kurz vorgestellt. Die Ergebnisprotokolle der Kolloquien sowie die drei Entwürfe der Planungsbüros sind als Anlagen beigefügt.

Das Expertengremium spricht die einheitliche Empfehlung aus, die Entwürfe der Büros Hähmig & Gemmeke und Pesch & Partner weiter zu verfolgen. Die Abstimmung sowie eine Beurteilung der drei Arbeiten ist in dem Ergebnisprotokoll zum zweiten Kolloquium aufgeführt.

### **5. Vorschläge zur Anpassung der Planungsvorgaben**

Ein Vorteil des gewählten Planungsprozesses ist die Möglichkeit, soweit erforderlich im Verfahrensverlauf Korrekturen an den ursprünglich festgelegten Planungsvorgaben vornehmen zu können. Unter dem Eindruck der Workshops und der vorliegenden Planentwürfe heraus empfiehlt die Verwaltung folgende Ergänzungen und Änderungen an den Vorgaben vorzusehen.

1. Berücksichtigung von Grundstücken für geförderten Wohnungsbau im Umfang von ca. 15 % der Wohneinheiten (Ergänzung).

In der Planung sollten explizit Flächen dargestellt werden, auf denen der hohe Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum gedeckt werden kann. Sinnvollerweise wird dies bereits in der jetzigen Phase des Planungsprozesses berücksichtigt, da die Anforderungen wie räumliche Vertei-

lung im Gebiet, wirtschaftliche Baukörperform/-größe, oberirdisches Parken etc. städtebaulich relevant sind.

2. Berücksichtigung eines Grundstückes für eine Heizzentrale (Ergänzung).

In den beschlossenen Planungsvorgaben bereits enthalten ist das Ziel ein in Hinblick auf die Energieversorgung CO<sub>2</sub>-neutrales Baugebiet zu entwickeln. Hierzu bietet sich die Realisierung eines Nahwärmenetzes an. Daher wäre es sinnvoll bereits jetzt über sinnvolle Standorte für eine Heizzentrale nachzudenken.

3. Im Falle von kompakten Einfamilienhaustypen können die Stellplätze auch außerhalb des Grundstückes in engem räumlichem Zusammenhang angeordnet werden (Änderung).

In den vorliegenden Entwürfen wird das Parken an den kompakten Einfamilienhäusern (Ketten-, Gartenhof-, Terrassenhäuser etc.) teilweise in gesammelter Form gelöst. Das Parken direkt an jeder Hauseinheit wäre nur mit einem sehr großen Flächenaufwand möglich und würde die Umsetzung solcher Haustypen stark einschränken. Für die kompakten Einfamilienhäuser wird angeregt, das Parken auch in gesammelter Form und nicht zwingend auf dem eigenen Grundstück anzubieten, wie bereits in vergangenen Baugebieten wie im Hauderbochen realisiert.

4. Entfall Notverbindung zwischen den Bauabschnitten (Änderung).

Die Planungen haben gezeigt, dass die in den Planungsvorgaben geforderte Notdurchfahrt aufgrund des im Süden steil abfallenden Hanges nicht oder nur mit sehr großem Flächenaufwand umsetzbar ist. Falls gewünscht, scheint es möglich für Ausnahmesituationen die Bauabschnitte zusätzlich mit einem Notdurchlass an die Bestandstraßen anzubinden.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Die beiden ausgewählten Büros werden nach einer erneuten Überarbeitungsphase ihre Pläne dem Experten- und Beratergremium nach der Sommerpause vorlegen. Die Beiträge werden gemeinschaftlich diskutiert und schließlich durch das Expertengremium in Reihenfolge gebracht. Zum Ergebnis wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Abschließend werden die Ergebnisse dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt, der final entscheidet, welcher der städtebaulichen Rahmenpläne weiter auszuarbeiten sein wird.

R. Adler

Die Anlagen 1 (a-c), 2 (a-d) sowie 3 (a-d) werden den Fraktionen in 1-facher Ausfertigung zur Verfügung gestellt.

- Anlage 1 - Planungsunterlagen\_Hähnig\_Gemmeke\_2-Kolloquium
- Anlage 2 - Planungsunterlagen\_Cityfoerster\_2-Kolloquium
- Anlage 3 - Planungsunterlagen\_Pesch\_Partner\_2-Kolloquium
- Anlage 4 - Vergleichstabelle\_Planungen\_2-Kolloquium
- Anlage 5 - Ergebnisprotokoll\_2-Kolloquium
- Anlage 6 - Zusammenfassung\_Anregungen\_Öffentlichkeit