

**Dezidierte Bearbeitung der Nonnenstieg-Bürgerinitiative
des Positionspapiers der Grünen-Fraktion im Stadtrat
vom 05.04.2013
"Unsere Ziele der Bauleitplanung Nonnenstieg"**

Datum: 24.9.2013.

Diesem Positionspapier beziehungsweise dessen Inhalten haben wir in vielen Gesprächen und schriftlichen Ausarbeitungen größtenteils zugestimmt, wir haben es aber bislang versäumt, eine dezidierte Stellungnahme zu den einzelnen Punkten zu verfassen.

Bis etwa Juni lag es daran, dass wir auf keine demokratisch gefassten Beschlüsse zurückgreifen konnten. Dafür, dass wir es auch danach nicht in einer expliziten Form gemacht haben, gibt es eigentlich gar keine gute Ausrede. Einige Punkte können wir nach dem Workshop vom 19.8.2013 allerdings noch etwas präziser beurteilen als vorher. Wir bitten trotzdem um Nachsicht, dass wir das Papier nicht schon vorher im Detail bearbeitet haben.

Kursiv formatiert die Grünen-Positionen, darunter unsere Haltung dazu.

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- *Erhalt der aktuellen unter die baumschutzsatzungsrelevante Grösse fallenden Bäume.*

Diesem Punkt stimmen wir im Kern in jedem Fall zu. Wir gehen sogar noch etwas weiter und wollen das ganze Waldbiotop schützen, auch das Unterholz. Konkret schlagen wir vor, die "Waldfläche" (die in der Biotopkartierung als WXH kartierte Fläche) in größerem Umfang zu schützen, als dies im Vorschlag der Verwaltung vom 23.5.2013 eingezeichnet wurde.

Nach dem Verwaltungsvorschlag würden 50-60 Bäume dieser Größenordnung im WXH-Gebiet gefällt werden, etwa 40-50 Bäume würden innerhalb der vorgeschlagenen Grenzen liegen (davon etwa 10 genau am Rand dieser eingetragenen Flächen).

Nach unserem Vorschlag würde die als WXH kartierte Fläche von etwas über 9000 qm als nicht überbaubar unter Schutz gestellt werden. Die darin stehenden Bäume sollten als geschützt gekennzeichnet und dadurch erhalten werden, das wären also mehr oder weniger alle. Die satzungsrelevanten Bäume stehen gleichmäßig in diesem Gebiet verteilt.

Wir folgen dem Vorschlag von Frau Walbrun, dass die hangstützende Mauer im Osten des Hauptbaufelds als Grenze des schützenswerten Gebietes festgelegt werden sollte.

Es blieben für eine Bebauung etwa 12.000 qm.

- *Geschossigkeit, Bauweise und der Stellung der Baukörper: Ziel sollte sein, das Bauprogramm unter Erhalt des aktuellen durch Baumschutzsatzung erfassen*

Baumbestandes zu realisieren, was zur Bestimmung der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (der Grundflächenzahl GRZ) sowie zur Stellung der baulichen Anlagen ausschlaggebend sein dürfte.

Bestandteil des Konzeptes sollte eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung insbesondere für den nicht überbaubaren Bereich sein.

Diesem Punkt stimmen wir auch zu. Genau so haben wir uns dieses Bauprojekt Anfang 2012 auch vorgestellt. Die Flächen, auf denen die Bäume stehen (etwas über 9000 qm) sollen nicht überbaubar sein.

• Als Bauform kommt der Geschossbau mit unterschiedlichen Schwerpunkten in Frage. Die Geschossigkeit der Baukörper sollte durchschnittlich nicht über vier Geschosse + Dachgeschoss hinausgehen. - Allgemeinverständlich: Fünf Geschosse ohne Dachgeschoss.

Auch das sehen wir ähnlich, die Schmerzgrenzen liegen etwas niedriger.

Wir haben im Juni in unserer internen demokratischen Abstimmung über die Geschosshöhen innerhalb der Baufelder

<http://www.nonnenstieg-buergerinitiative.de/taufeldabstimmung>

ermittelt, dass wir im Hauptbaufeld direkt an der Straße (8-15 m zwischen Autostraße und Häusern) maximal 2 Geschosse, dahinter maximal 4 Geschosse (ohne Dachgeschoss, oder 3 + DG) als Schmerzgrenze empfinden würden.

• Hinsichtlich der Ausnutzung ist eine für eine städtische Bebauung adäquate Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 1,1 und 1,2 vorstellbar.

Die Testentwürfe, die auf Bürgerversammlung (24.6.2013) und Workshop (19.8.2013) eingehend analysiert wurden, haben gezeigt, dass ein Bauprojekt bei einer GFZ von 1,1-1,2 mit einer zurückhaltenden und sensiblen Bauweise unter Erhalt der Bäume nicht realisierbar wäre. Auch mit einer GFZ von 0,95 ginge das nicht.

Die GFZ, die eine Bebauung unter den beschriebenen Prämissen ermöglichen würde, könnte maximal bei 0,75 liegen.

Dies liegt unter anderem am Relief, in erster Linie allerdings am hohen Baumbestand. Die Bäume sind auf eine relativ große Fläche verteilt.

Selbst bei 0,75 müssten die Gebäude im Hauptbaufeld deutlich über unserer Schmerzgrenze liegen (Testentwurf Welter-Schultes). Bei Einhaltung unserer Schmerzgrenzen würde sich eine maximale GFZ von 0,6 ergeben (Testentwurf Steinhauer).

2. Architektonische/städtebauliche Qualität

• Die Gebäudehöhe und -maße sowie die bebaute Fläche sollen sich der Topographie und der nachbarschaftlichen Umgebung anpassen, ohne auf den Geschosswohnungsbau als Hauptakzent zu verzichten.

Zurückhaltende und sich organisch in die Umgebung einfügende Architektur, das entspricht auch unseren Zielsetzungen. Geschosswohnungsbau befürworten wir.

Die auf der Bürgerversammlung am 24.6.2013 sehr vehement von vielen Anwesenden geäußerte Ansicht, eine sehr hohe Bebauung zu dicht an der Straße würde ähnlich wie der Bahnhofsvorplatz über viele Jahre als eine Bausünde und städtebauliche Fehlplanung empfunden und sollte vermieden werden, fällt in den Rahmen dieser Zielsetzung. Es wären die einzigen Häuser in der Straße, die derart aus dem Rahmen fallen würden. Der Charakter des Stadtviertels würde durch eine solche nicht angepasste Bauweise stark gestört.

• Die Gebäude sollten variantenreich und so stilvoll gestaltet werden, dass ihre Qualität als städtebaulicher Akzent und als ästhetische Bereicherung wahrgenommen werden, was eine Monotonie durch pure Wiederholung von Baukörpern ausschließt

Wir stimmen dem ausdrücklich zu. Eine Wiederholung gleichartiger Baukörper sollte nicht erlaubt sein.

• Die offensichtliche Attraktivität des Ensembles soll dazu beitragen, dass durch die absehbare Nachfrage die Bau- und Bezugszeit, und damit auch die Belastung für die Nachbarschaft, auf 4 Jahre eingrenzbar sein sollte.

Auch diesem Punkt stimmen wir zu.

• Eine Dachbegrünung ist -auch als Bestandteil des gebotenen Ausgleiches- wünschenswert.

Diesem Punkt stimmen wir auch zu, auch wenn wir hierzu keine ausdrückliche Beschlusslage haben.

• Dem Einzelhandelskonzept ist in Form einer Nahversorgung mit maximal 800 Quadratmetern Verkaufsfläche Raum zu geben. Dies darf nicht in einem separaten eingeschossigen Baukörper erfolgen, sondern muss sich gestalterisch in das Gesamtkonzept einordnen. Bestandteil des Konzeptes ist eine störungsfreie Anlieferungsmöglichkeit.

Auch hier sehen wir keine Probleme (soweit die Existenz bereits ansässiger Einzelhändler nicht gefährdet wird).

• Die Erschließung kann lediglich über den Nonnenstieg erfolgen. Der östlich parallel verlaufende Habichtsweg ist für eine Erschließung des Grundstückes nicht geeignet.

Ganz genau, ist aber auch nie ernsthaft in Erwägung gezogen worden.

• Parken ist möglichst störungsfrei zu organisieren. Ob alle Stellplätze oberirdisch angelegt werden können, hängt u.a. von der Dichte des Bebauungskonzeptes ab. Der Stellplatzschlüssel sollte bei 1,0. Stellplatz pro Wohneinheit liegen. Die rechtlichen Möglichkeiten zur Senkung des Stellplatzschlüssels sind auszuschöpfen.

Hierzu haben wir keinen Beschluss gefasst. Herr Rafie möchte Parken hauptsächlich in Tiefgaragen ermöglichen, wofür er unsere Zustimmung hat. Im Gegensatz zum aktuellen Vorschlag der Verwaltung "1,0" plädiert er für einen höheren Schlüssel, "mindestens 1,2", möglichst 1,5, und befindet sich dabei in Übereinstimmung mit dem favorisierten Schlüssel der CDU.

• Durch Reduktion der Stellplätze, Förderung der E-mobilität und des "Autoteilens" sollte der Entwicklung und dem Ziel der verstärkten Nutzung alternativer Verkehrsmittel Rechnung getragen werden.

Dieser Vorschlag entspricht einer zeitgemäßen und verantwortungsvollen Verkehrspolitik.

Dem Argument, die Bewohner einer Wohnanlage über vertragliche Regelungen im Rahmen von Selbstverpflichtungen zu zwingen, auf das Auto zu verzichten oder ihnen die Zahl ihrer Autos vorschreiben zu wollen, sei vergleichbar mit dem Vorschlag, den Leuten vegetarisches Essen vorzuschreiben, können wir nicht zustimmen.

3. Soziale Qualität

• Für Teile der Gebäude sollte auch die Möglichkeit der Erbpacht in Erwägung gezogen werden.

Dies ist bei uns noch nicht diskutiert worden.

• Mindestens 40 % der Wohnungen sollen zukünftig (auch durch Mischkalkulation) in der Vermietung nicht mehr als 8,50 €/m² warm kosten. Dies ist nötigenfalls über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln, bestenfalls in Kooperation mit örtlichen Wohnungsbaugesellschaften.

Sozial verträgliche Mietpreise für BewohnerInnen unterschiedlichen Alters gehört zu unseren Zielsetzungen. Die Forderung geht genau in diese Richtung.

• Dem tatsächlichen Bedarf entsprechend werden, im städtebaulichen Vertrag gesichert, Kindergartenplätze geschaffen oder die Kosten übernommen.

Wir können mangels Kenntnis der Sachlage die Nachfrage nach Kindergartenplätzen nicht so gut einschätzen, dass wir hierzu fundiert Empfehlungen abgeben könnten.

• In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind ein Kinderspielplatz und ein Generationen übergreifend nutzbarer Bouleplatz vorzusehen und im städtebaulichen Vertrag abzusichern.

Wir verstehen dies nicht als Vorschrift, die nach Schema F umgesetzt werden soll, sondern generell als einen Vorschlag, eine hohe Wohnqualität auf dem Grundstück zu gewährleisten und den Gemeinschaftscharakter der Bewohnerschaft zu fördern. Dieser Gedanke findet unsere Unterstützung.

Zusammenfassung

Wir stimmen den Grünen Zielen für eine Bauleitplanung Nonnenstieg praktisch in allen wesentlichen Punkten zu. Ein insgesamt sehr konstruktiver, begrüßenswerter und umsetzungswürdiger Vorschlag.

Bezüglich der maximalen Höhe der Bebauung liegt unsere Beschlusslage im Hauptbaufeld bei einem Stockwerk niedriger. Beim Schutz der Baumbestände gehen unsere Ansichten in dieselbe Richtung, in der konkreten Umsetzung im B-Plan schlagen wir eine Ausweisung der etwas über 9000 qm großen WXH-Waldfläche als besonders schützenswert vor.

Das Hauptproblem liegt in der seit März 2013 von der Verwaltung anvisierten Bebauungsdichte (GFZ 0,95). Aufgrund des Baumbestandes von über 100 hohen Bäumen funktioniert eine zurückhaltende und sich sensibel in die Natur einfügende Bauweise erst unter einer GFZ von 0,75 - und auch dann nur, wenn 5 Stockwerke punktuell (mehrfach) überschritten werden.

Wir müssen ehrlicherweise dazusagen, dass wir seitens des potentiellen Investors und der Verwaltung gesagt bekommen haben, unter 0,95 sei ein Geschosswohnungsbau in der anvisierten Größenordnung nicht mehr finanzierbar, da sich die Kosten nicht 1:1 auf ein um 25 % kleineres Bauprojekt herunterrechnen lassen.

Das bedeutet, wenn die Grünen Ziele der Bauleitplanung umgesetzt und die Bäume erhalten werden sollen, muss unserer Einschätzung nach eine andere Kalkulation aufgemacht und ein um eine Stufe kleineres Bauprojekt geplant werden. Das geplante Projekt war in der Größenordnung zu ambitioniert und würde neben einer massiven Naturzerstörung auch zur Schaffung einer Bausünde führen (dadurch, dass eine sehr hohe Bebauung unmittelbar an der Straße unvermeidlich wäre).

Bei einer GFZ von 0,95 wären etwa 160 Wohnungen von 85 qm Durchschnittsgröße realisierbar. Bei 0,75 wären das etwa 130.