

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 09.07.2019

Betreff:

Entwicklungskonzept "Südliche Bolzstraße" - Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen

Anlage(n):

Mitzeichnung
Anlage: Planunterlagen

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	09.07.2019	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Dem Gemeinderat wurde erstmals in der nichtöffentlichen Sitzung des AUT am 19.06.2018 (s. Vorlage 141/2018) das Konzept zur Nachverdichtung und Modernisierung des sehr umfangreichen Gebäudebestands der Vonovia aus den 50er-Jahren in der südlichen Bolzstraße vorgestellt.

Vom Eigentümer vorgesehen ist, im Zuge eines rd. 4-jährigen mehrstufigen Umsetzungskonzepts rd. 97 zusätzliche Wohneinheiten (WE) mit ca. 6.000qm Wohnfläche zu schaffen. Rund 67 WE – vorwiegend in den Baufeldern B, C und D - werden durch Aufstockung der Bestandsgebäude generiert. Hinzu kommen rd. 30 Wohneinheiten über die Umsetzung von Abbruch- und/oder Neubaumaßnahmen in den Baufeldern A und D (s. Plan in der Anlage).

Im Rahmen der Vorlage 222/2018 (AUT 18.09.2018) wurden dem Gemeinderat die zum damaligen Zeitpunkt v.a. in den Punkten „Äußere Erschließung“ sowie „Carsharing und Mobilität“ weiter ausgearbeiteten Planungen sowie - entsprechend einer Anfrage aus dem Gemeinderat – Informationen zum Thema „Millieuschutzsatzung“ vorgelegt.

Mit der von der Vonovia am 12.03.2019 durchgeführten „Mieterauftaktveranstaltung“ in der Bolzschule wurde mittlerweile auch die Anwohnerschaft über die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme informiert. Hier ging es u.a. auch um die Frage möglicher Mietpreissteigerungen sowie dem Umgang mit Härtefällen. Gemäß den Aussagen der Vonovia-Vertreter soll bei Mietpreissteigerungen der rechtlich zulässige Rahmen von 3 Euro/qm nicht ausgeschöpft und dieser Betrag im Sinne einer Freiwilligkeitsleistung auf 2 Euro/qm begrenzt werden. Zudem wurde zugesichert, in Härtefällen auch für individuelle Lösungen offen zu sein und den Betroffenen entsprechend entgegen zu kommen.

Mittlerweile liegt der Verwaltung ein Bauantrag für den (Teil)Abbruch und Neubau sowie die Aufstockung der Gebäude auf dem Grundstück Bolzstraße 21 im Baufeld A vor und das Genehmigungsverfahren entsprechend eingeleitet. Planungsrechtliche Grundlage im Bereich des Baufeld A ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Die eingereichten Planunterlagen entsprechen nach einer ersten groben Durchsicht der zwischen Vonovia und Stadtverwaltung abgestimmten Planung. Die Verwaltung ist entsprechend zuversichtlich, die Baugenehmigung in den nächsten Wochen erteilen zu können. Ein Baubeginn wäre dann noch in der 2. Jahreshälfte 2019 denkbar.

Zur Umsetzung des Gesamtkonzepts ist für die Baufelder B – E zunächst ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Der erste Verfahrensschritt wäre hier der Aufstellungsbeschluss.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen die auch dem Gemeinderat bekannte Planung aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Die Planung entspricht der grundsätzlichen Zielsetzung, über die Nutzbarmachung heute ungenutzter oberster Geschosslagen sinnvoll Wohnraum zu schaffen ohne die überbaute Grundfläche und damit die Versiegelung auf den Grundstücken durch Gebäude zu erhöhen. Klar ist aber, dass durch die vorgesehene Anlage von ebenerdigen Stellplatzflächen zwischen den Gebäuden sehr wohl eine weitere Versiegelung der Grundstücksflächen stattfindet. Da hier aber weitestgehend offenfugige Beläge verwendet werden sollen sind die klimatologischen Auswirkungen der Maßnahme in der Abwägung aus Sicht der Verwaltung aber vertretbar. Gleiches gilt sinngemäß auch in Bezug auf die künftige Gebäudehöhe. In ihrer absoluten Höhenentwicklung entsprechen die Gebäude auch künftig in etwa dem Bestand, sodass auch hier keine wesentlichen klimatologischen Auswirkungen erwartet werden müssen.

Weiteres Vorgehen

Aus Sicht der Verwaltung wäre es sinnvoll, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan unmittelbar nach der Sommerpause zu fassen und damit auch die weitere Entwicklung in der südlichen Bolzstraße entsprechend vorzubereiten. Ausgehend von einer rund 1-jährigen Verfahrensdauer könnte das Verfahren dann vermutlich im Sommer 2020 abgeschlossen werden. Mit Abschluß des Verfahrens lägen dann auch planungsrechtlich die Voraussetzungen für die Bearbeitung und – so möglich – Genehmigung etwaig vorliegender Baugesuche als Grundlage einer Umsetzung von Baumaßnahmen vor.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren geht es auch um die Ausarbeitung entsprechender vertraglicher Regelungen zwischen Stadt und Vonovia. Wie in anderen Fällen auch geht es hier u.a. um die Absicherung der Regelungen des vom Gemeinderat beschlossenen Konzepts „Preiswerter Wohnraum“, der Festlegung von Infrastrukturkosten für Baumaßnahmen an Kindergärten, der Übernahme von Planungskosten sowie eigentumsrechtliche Fragestellungen z.B. in Zusammenhang mit der angedachten Straßenraumerweiterung der Bolzstraße.

Zusätzlich zur Sitzung selbst können noch offene Fragen aus der Mitte des Gemeinderats von der Verwaltung auch über die Sommerpause bearbeitet werden.