

Sehr geehrter Herr Banse,

zu Ihrer Anfrage vom 8. Dezember 2014 kann ich Ihnen zu den einzelnen Fragepunkten Folgendes mitteilen:

Frage 1.

Wann wird für den Innenhof des südlichen Teils des Quartiers Arche ein Konzept vorliegen, über das mit Anwohnern und Grundstückseigentümern beraten wurde?

Derzeit existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher die höchste Form der Konkretisierung der Sanierungsziele für die Entwicklung des Blockinnenbereiches "Große Arche" darstellt. Dieser Bebauungsplan sah zur Verbesserung der Stellplatzsituation die Errichtung einer Quartiertiefgarage im Blockinneren vor.

Nach umfänglicher Prüfung der finanziellen und technischen Auswirkungen bei der Realisierung einer deutlich kapazitätseingeschränkten Tiefgarage, welche den vorhandenen Stellplatzbedarf einschließlich öffentlicher Stellplätze nachweisen soll, wurde festgestellt, dass diese Erwartungen nicht erfüllt werden können. Die erforderlichen Kosten stehen in keinem vertretbaren Verhältnis zum Nutzen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das bisher verfolgte Sanierungsziel zur Errichtung einer Tiefgarage aufgrund fehlender Realisierbarkeit aufzugeben und das Freiraumkonzept im Sinne der Konkretisierung der Sanierungsziele unter Verzicht einer Tiefgarage / Parkhaus als Grundlage für die Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes noch einmal zu überarbeiten. Hierbei sind insbesondere Varianten zur teilweisen Absicherung des ruhenden Verkehrs im Blockinnenbereich (in Freiaufstellung) zu untersuchen, ohne dass dies eine wesentliche Verschlechterung der Aufenthaltsqualität im Quartierinnenbereich zur Folge hat. Der Schwerpunkt der Sanierung soll in diesem Zusammenhang auf die Regulierung der Erschließung privater Grundstücksteile durch Grundstücksneuregulungen (Grundstückserwerb, Grundstückstausch oder Umliegung), auf eine maßvolle Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie schwerpunktmäßig die Aufwertung der öffentlich nutzbaren Freiflächen im Blockinnenbereich gerichtet werden. Die Erarbeitung einer entsprechenden Sanierungszielstellung als Vorentwurf ist als Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes EFM099, Große Arche, und als Grundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung im I. - II. Quartal 2015 vorgesehen.

Frage 2.

Warum kann der Stadtrat die Stadtverwaltung von der strikten Durchsetzung des Bebauungsplanes bis zu einer Lösung der Probleme nicht befreien?

Zuständig für die Erteilung von Befreiungen ist nicht der Stadtrat, sondern die Verwaltung im übertragenen Wirkungskreis. Offene Stellplätze im Innenhof im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFM099 "Arche" zuzulassen kommt nicht in Betracht, da die städtebauliche Vertretbarkeit hier nicht gegeben ist. Die für eine Befreiung sprechenden Gründe treffen in gleicher Weise für fast jedes andere Vorhaben im Plangebiet zu; dadurch müsste die Grundkonzeption der Planung insgesamt aufgegeben werden. Da aber die Grundzüge der Planung berührt werden, soll auf der Grundlage der geänderten Grundkonzeption eine Änderung des Bebauungsplanes EFM099 erfolgen. Dementsprechend ist vorgesehen, den Bebauungsplan EFM099, 1. Änderung – Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, dem Stadtrat im März 2015 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Frage 3.

Warum erkennt die Stadtverwaltung die besondere Situation unmittelbar nach der Wiedervereinigung nicht an?

Bereits in den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts verfolgte man das städtebauliche Ziel, das Quartier "Große Arche" zu sanieren. Die thematische Herangehensweise verfolgte vier wesentliche Ziele:

- Erhalt und Modernisierung der geschlossenen Blockrandbebauung und der denkmalpflegerisch hochwertigen Speichergebäude und Seitenflügel im Blockinnenbereich
- Stabilisierung der Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschossen
- Verlagerung der Erschließung zu den Obergeschossen auf die straßenabgewandte Seite

- Umgestaltung des Innenhofbereiches zu einer durchgrüneten Platzfläche mit Aufenthaltsqualitäten sowie Spielflächen
- Schaffung einer Durchwegung mit den Zielpunkten "Waidspeicher" , "Hoffmann'scher Hof" mit Bibliothek

Die Realisierung einer baulichen Umgestaltung war bis zu den Wendejahren im Bereich nördlich der Mettengasse weitgehend abgeschlossen. Der südliche Teil des Quartiers bestand jedoch zu großen Teilen aus sehr baufälligen Gebäuden mit hohem Sanierungsstau (z.B. Naturkundemuseum und die Gebäude in der Kettenstraße). Um deren Bestand zu sichern und die vorhandenen städtebaulichen Missstände zu beseitigen, wurden die Möglichkeiten der Städtebauförderung eingesetzt. Dies machte die Ausweisung eines Sanierungsgebietes erforderlich. Die dabei erforderlichen, vorbereitenden Untersuchungen und die Definition erster Entwicklungsabsichten flossen in die Sanierungsziele ein, und diese wurden mit dem Bebauungsplan "Große Arche" konkretisiert. Ziel war es, die begonnene Sanierung inhaltlich weiterzuführen. Eigentumsrechtliche Ansprüche in den 90-er Jahren und das völlige Ignorieren von Grundstücksgrenzen bei der Umgestaltung in den 70-er und 80-er Jahren führte zu einer Vielzahl von unerschlossenen Nutzflächen in den Obergeschossen der Häuser. Um diesen Mangel zu beseitigen, war und ist es dringend notwendig, eine Bodenordnung durchzuführen. Die bis heute genutzten Wege und Überfahrten über fremde Flurstücke bilden keine rechtliche Basis für dauerhafte Erschließungen und eine Stabilisierung des Quartiers. Dies war für die Stadtverwaltung Anlass, die Sanierungsziele auf den Prüfstand zu stellen und mit den Eigentümern über Alternativen in der zukünftigen Entwicklung zu sprechen. Dies geschah zum Grundstück Domplatz 25 im November 2010. Dabei wurden die Problempunkte des Grundstücks aufgenommen und über die Regularien und Ziele der zwingend notwendigen Bodenordnung gesprochen. Mit der Entscheidung zur Unfinanzierbarkeit einer Tiefgarage sind die Planungsabsichten neu zu definieren und erneut mit den Eigentümern zu besprechen. Dieser Prozess ist derzeit in der Konzeptphase und dem Stadtrat vorzustellen.

Eine Bestandskonservierung auf den Stand von 1990 würde bedeuten, dass nicht nur im nördlichen Teil der Mettengasse viele Grundstücke ohne gesicherte Erschließung blieben, sondern auch im südlichen Teil Grundstücke ohne Anbindung an den öffentlichen Raum leben müssten.