

Titel der Drucksache:

Städtebaulicher Rahmenplan BIN713
"Volkenroder Weg" - Billigung der
Entwicklungsszenarien

Drucksache

1370/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	01.11.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Bindersleben	11.11.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	30.11.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	15.12.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Entwicklungsszenarien des städtebaulichen Rahmenplanes BIN713 "Volkenroder Weg" in der Fassung vom 11.10.2021 (Anlage 2) werden als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung gebilligt.

02

Die Öffentlichkeit ist zu den Entwicklungsszenarien des städtebaulichen Rahmenplanes BIN713 "Volkenroder Weg" zu beteiligen.

01.11.2021 i.V. gez. Hofmann-Domke

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten 15.405,60 EUR			
↓				
	2021	2022	2023	2024
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	15.405,60 EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				HH-Stelle 61001.65500

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Übersichtsskizze

Anlage 2 – Entwicklungsszenarien, Stand 11.10.2021

Die Anlagen liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage

DS 1085/21 Rahmenplanung BIN713 "Volkenroder Weg" – Information aus der Verwaltung vom 06.07.2021 (SBUKV)

Sachverhalt

Die Verwaltung hat für das ca. 31 ha große Gebiet südlich der Binderslebener Landstraße zwischen dem Wohngebiet "Weinsteige" und dem Hauptfriedhof eine städtebauliche Rahmenplanung beauftragt. Zielstellung ist die Entwicklung eines vielschichtigen, kompakten und sozial durchmischten Wohnquartiers. Der Fokus liegt dabei vorrangig auf verdichteten Reihenhaus- und Einfamilienhausstrukturen. In Teilbereichen mit Nutzungsmischung oder aus städtebaulichen Gründen sollen auch Strukturen für Geschossbauten eingeordnet werden.

Gemäß ISEK 2030 (Stadtratsbeschluss 1388/18 vom 17.10.2018) ist die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innenstadtnahen Lagen, die vor allem mit tragbaren Kosten eine gute Wohnqualität ermöglichen, ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung. Der im Rahmen des ISEK

betrachtete Suchraum "Volkenroder Weg" weist aufgrund dieser Gunstfaktoren ein hohes Potenzial zur Schaffung von neuem Wohnraum im Hinblick auf die prognostizierten Bedarfe und der immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen auf. In Anbetracht der guten ÖPNV-Anbindung an die Kernstadt und naturräumlichen Einbindung bietet das Gebiet die Chance, ein flächen- und kostensparendes, gut mit Stadtbahn und Radverkehr erschließbares und damit nachhaltiges Wohngebiet für breite Bevölkerungsschichten zu entwickeln.

Die Zielstellung für die Rahmenplanung besteht in der Entwicklung eines lebendigen, kompakten Stadtquartiers mit bedarfsgerechten, flexiblen Baustrukturen und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Bebauungsdichte und Freiraum. Dabei ist strukturell die vorhandene Bebauung (ehemaligen Kasernengebäude und Solarenergetische Wohnanlage) zu berücksichtigen und verträglich in das städtebaulich-räumliche Gesamtkonzept zu integrieren.

Der Betrieb der vorhandenen Freiflächenphotovoltaikanlage ist gemäß Vorhabenbezogenem Bebauungsplan BIN 436 und dem dazugehörigen Durchführungsvertrag zeitlich befristet bis 31.12.2032, um die Fläche im Rahmen der Gesamtentwicklung des Gebietes später für Wohnungsbau bereitzustellen. Ein Fortbestand der PV-Anlage widerspricht den o.g. Zielen der Stadtentwicklung. Auch im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Rahmenplans zum überwiegenden Teil als Bauflächen (gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen) dargestellt. Begründet wird dies mit der Zielstellung, die "Entwicklungsachse West" zwischen dem westlichen Innenstadtrand und Bindersleben/Schmira aufgrund der vorhandenen ÖPNV-Anbindung und im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" zu stärken.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen werden mit der Rahmenplanung folgende grundsätzlichen Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung eines ortsbezogenen, gemeinwohlorientierten, identitätsstiftenden Stadtquartiers nach der Grundidee der Gartenstadt
- Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen flächensparender Bebauung und multicodierten Freiraumangeboten
- maximale Vernetzung mit den Nachbarquartieren (u.a. Wohnquartier "Weinsteige") und Schaffung attraktiver Wegeverbindungen zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität
- Verortung eines gemeinschaftlichen Wohngebietszentrums, Integration von Versorgungseinrichtungen und einer Kita
- Gebietsübergreifende Grünvernetzung und freiräumliche Verzahnung mit dem südlich angrenzenden Landschaftsraum
- Klimagerechte Baustrukturen, um den Einfluss der Bebauung auf die klimatischen Bedingungen so verträglich wie möglich zu halten.
- Erhalt des lokalen natürlichen Wasserhaushaltes durch nachhaltiges, dezentrales und ganzheitliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept Klimaneutrale Energieversorgung

Die Erarbeitung der Rahmenplanung erfolgt in 3 Schritten:

1. Bestandsanalyse und Entwicklungsszenarien
2. Strukturkonzepte für Vorzugsszenario
3. Städtebaulicher Rahmenplan

Vom beauftragten Planungsbüro wurden als erster Schritt die Bestandsanalyse und Entwicklungsszenarien erarbeitet, die in Anlage 2 grafisch und textlich aufbereitet sind. Dem Stadtrat wird empfohlen, diese Szenarien als Grundlage für die weitere Bearbeitung und Erörterung mit Fachbehörden, den Grundstückseigentümern, der Öffentlichkeit und sonstigen

betroffenen Akteuren zu beschließen.

Es gibt bereits drei Grundstückseigentümer größerer Flächen, die ihr Interesse an der Baulandentwicklung bekundet haben. Für das nordöstliche Grundstück Nr. 134/8 liegt ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes vor, welcher jedoch aufgrund der fehlenden Gesamtplanung bisher zurückgestellt werden musste.

Der Betreiber des Nettomarktes "Weinsteige" informierte die Verwaltung über die Planungsabsicht, einen neuen Markt mit einer größeren Verkaufsraumfläche und evtl. kombiniert mit Wohnungsbau zu errichten. Zur Ausnutzung möglicher Synergien wurde die Fläche deshalb in die Rahmenplanung "Volkenroder Weg" einbezogen.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Vorlage ist ein Städtebaulicher Rahmenplan. Im Rahmen der Erarbeitung der Planung sind sowohl die umweltrelevanten Belange als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung zu ermitteln, zu gewichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil der Rahmenplanung und erfolgt nicht gesondert.