

AZ:

Drucksache Nr.: 0466/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	22.09.2004	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Geviert Goebenstraße / Roonstraße /
Hansaring / Beethovenstraße**

A n t r a g :

Die Planungsüberlegungen hinsichtlich einer
Bebauung im Innenbereich des Gevierts Goe-
benstraße / Roonstraße / Hansaring / Beetho-
venstraße sind nicht weiter zu verfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

K e i n e

Begründung:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschusses hat in seiner Sitzung am 18.03.2004 die Verwaltung beauftragt, Vorschläge zur Überplanung des Innenbereiches im Geviert Goebenstraße / Roonstraße / Hansaring / Beethovenstraße zu erarbeiten und dem Ausschuss vorzustellen.

Ausgehend von einer Bestandsaufnahme der baulichen und freiflächenbezogenen Nutzungen im Quartier hat die Verwaltung die mit einer solchen Überplanung verbundenen Möglichkeiten und Konfliktpotentiale sowie verschiedene städtebauliche Planungsansätze untersucht.

Bei dem betreffenden Geviert handelt es sich um ein innenstadtnahes Wohnquartier mit hohem Freiflächenanteil. Mit Hinsicht auf die zentrale und attraktive Lage des Quartiers sowie die derzeit vergleichsweise geringe bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen bieten sich planerische Überlegungen zur inneren Verdichtung des Bereiches grundsätzlich an. Durch eine Überplanung des Blockinnenbereiches könnte an diesem Standort zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, der sich durch eine günstige Lage im Stadtgefüge und eine hervorragende Anbindung an vorhandene Infrastruktureinrichtungen auszeichnet. Einschränkende Bedingungen aufgrund äußerer Einwirkungsfaktoren liegen kaum vor; zu den an das Gebiet angrenzenden, teils stark frequentierten Straßenzügen besteht eine Abschirmung durch die vorhandenen Wohngebäude. Je nach Bebauungsform und angestrebtem Verdichtungsgrad könnten in dem betreffenden Bereich rund 10 - 15 Wohneinheiten geschaffen werden, wobei grundsätzlich von einer offenen, mäßig verdichteten Bebauung mit Doppelhäusern o.ä. ausgegangen wird. Für eine Erschließung des Blockinnenbereiches könnte ggf. die bestehende und entsprechend auszubauende Zuwegung von der Beethovenstraße genutzt werden.

Da eine rückwärtige Bebauung im Innenbereich des Quartiers nicht der bestehenden Eigenart der näheren Umgebung entspricht, könnte ihre Zulässigkeit nur durch Aufstellung eines Bebauungsplan erzielt werden. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Den o.g. Standortfaktoren, die das Gebiet zunächst als geeignet für eine Innenverdichtung erscheinen lassen, sind im Sinne einer abwägenden Gesamtbetrachtung die möglichen Negativauswirkungen einer solchen Planung entgegenzustellen. Solche Auswirkungen sind aus Sicht der Verwaltung hinsichtlich mehrerer Belange zu betrachten:

- Ortsbild / Ensembleschutz

Die das Gebiet prägende straßenbegleitende Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung aus zwei unterschiedlichen Entstehungsepochen (1928-31 und 1951/52) fügt sich zu einem gestalterisch harmonischen Ensemble zusammen. Zu dem hohen städtebaulichen Wert und der geschlossenen Gesamtwirkung des Gebietes trägt in wesentlichem Maße auch der großzügige Freiflächenbereich im Blockinnenraum mit seinen differenzierten halböffentlichen und privaten Nutzungszuweisungen bei (siehe anliegende Foto-Bestandsaufnahme).

- Erschließung

Für eine Erschließung von neuen Baugrundstücken im Blockinnenbereich wäre eine öffentliche, auch für Müll- und Rettungsfahrzeuge befahrbare Straßenverkehrsfläche in das Gebiet hineinzuführen. Die Anbindung an die bestehenden Straßenflächen könnte lediglich über den bestehenden Zuwegungsbereich an der Beethovenstraße erfolgen. Hier steht zwischen den vorhandenen Wohngebäuden ein lichtetes Profil mit einer Breite von lediglich rd. 8,5 m zur Verfügung. Bei einem Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich (Mischver-

kehrfläche) mit einer anzustrebenden Verkehrsraumbreite von 5 - 5,5 m verbliebe zwischen Fahrbahnkante und den angrenzenden Gebäuden beidseitig lediglich ein Abstand von rd. 1,5 m. Die räumliche Situation im Anbindungsbereich würde sich somit als sehr beengt darstellen; auch die Wohnqualität der zu der Erschließungsstraße orientierten Aufenthaltsräumen in den benachbarten Gebäuden würde hierdurch beeinträchtigt (siehe anliegende Foto-Bestandsaufnahme).

- **Freiraumfunktionen / Wohnqualität**

Eine hinzutretende Bebauung im Blockinnenbereich ginge mit einer erheblichen Einschränkung der bestehenden Freiflächen und der ihnen zukommenden Funktionen einher. Neben einem Eingriff in die vielfältig strukturierte Gartenvegetation mit Gehölz- und teilweise alten Baumbeständen wäre insbesondere auch ein Verlust der Funktion dieses Bereiches als Quartiersmittelpunkt, Begegnungsstätte und Erholungsraum für die Bewohner zu befürchten. Vor allem die intensiv gepflegten und genutzten Mietergärten könnten nicht erhalten werden. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass den vorhandenen Freiraumqualitäten mit Rücksicht auf die Altersstruktur im Gebiet, die z.T. sehr beengten Wohnungen ohne Balkone in den Geschosswohnungsbauten sowie deren straßenseitige Exponierung zum stark befahrenen Hansaring ein besonders hoher Wert zukommt (siehe anliegende Foto-Bestandsaufnahme).

- **Biotopfunktionen**

Durch das Nebeneinander der abwechslungsreichen Haus- und Mietergärten und der eher wiesenähnlichen offenen Grünflächen mit ihrem alten Baumbestand ergibt sich ein struktureicher naturnaher Raum von ca. 1,3 bis 1,5 ha Größe, wie er in dieser Ausprägung und Größenordnung im gesamten östlich angrenzenden Innenstadtviertel nicht anzutreffen ist. Darüber hinaus erfüllen mehrere vorhandene Großbäume die Kriterien des „landschaftsbestimmenden Einzelbaumes“ nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Das Gebiet ist daher auch aus naturschutzfachlicher Sicht von lokaler Bedeutung. Durch das floristische und faunistische Potenzial, das eine derartige Fläche mitten im Innenstadtbereich beinhaltet, ist sie besonders geeignet, ein innerstädtisches Biotopverbundsystem kleinflächiger Bereiche mit aufzubauen. Der Aufbau und Erhalt eines solchen Biotopverbundsystems war nach dem Willen der Selbstverwaltung Gegenstand des fünfjährigen Modellprojektes „Biotopverbund im besiedelten Bereich“.

Die Planungsabsicht, den Blockinnenbereich zu überbauen, begegnet daher aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht erheblichen Vorbehalten. Ihre Realisierung würde einen erheblichen Eingriff in die städtebauliche Qualität und den Wohnwert dieses Bereiches bedeuten, der sich durch gewachsene und gut funktionierende Quartiersstrukturen, ein attraktives und ökologisch hochwertiges Freiraumangebot sowie eine offensichtlich sehr hohe Bewohnerbindung kennzeichnet. Diese Belange sind dem mit einer Überplanung verbundenen Vorteil der Schaffung eines attraktiven und zentral gelegenen Wohnraumangebotes gegenüber zu stellen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass auch aus den Reihen der Mieterschaft, insbesondere seitens der Bewohner der Mehrfamilienhäuser Hansaring 94-100, bereits eine ablehnende Haltung zu den Planungsüberlegungen verdeutlicht wurde, da mit einer Bebauung des Blockinnenbereiches eine Einschränkung der Lebensqualität einhergehe. Mit zwei Schreiben vom 15.05.2002 und 25.03.2004 wurde diese Position gegenüber der Baugenossenschaft Holstein eG sowie dem Stadtteilbeirat Böcklersiedlung / Bugenhagen geäußert. Auch in einem Presseartikel des Holsteinischen Couriers vom 17.04.2004 sind die Bedenken der Mieter gegen die Planung bereits thematisiert worden (siehe Anlage).

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Planungsüberlegungen hinsichtlich einer rückwärtigen Bebauung in diesem Geviert derzeit nicht weiter zu verfolgen.

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Bestandsplan
- Foto-Bestandsaufnahme des Quartiers
- Presseartikel Holsteinischer Courier vom 17.04.2004