

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0643/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 15.03.2023
		Verfasser/in: Dez. III FB61/200
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1012 - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße Variantenentscheidung städtebauliches Konzept		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.04.2023	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
27.04.2023	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, die Variante "Höfe" als Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1012 - Grauenhofer Weg/Stettiner Straße – unter Berücksichtigung der Überarbeitungsanforderungen zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt, die Variante "Höfe" als Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1012

- Grauenhofer Weg/Stettiner Straße – unter Berücksichtigung der Überarbeitungsanforderungen.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49 %)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

- Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durch GEG Rheinland: 13.12.2019
- Beschluss Anwendung Baulandbeschluss durch WLA: 04.02.2020
- Beschluss Durchführung Ideenwerkstatt: 10.12.20 Bezirksvertretung Aachen-Mitte und 12.12.20 Planungsausschuss
- Ideenwerkstatt: 14.12.2020 bis 03.03.2021
- Vorstellung der zwei Siegervarianten: 14.04.21 Bezirksvertretung Aachen-Mitte und 15.04.21 Planungsausschuss
- Programmberatung PLA: 22.09.2022
- Programmberatung Bezirksvertretung Aachen-Mitte: 19.10.2022
- Durchführung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 21.11.2022 bis 21.12.2022

Nach Abschluss des ersten Verfahrensschrittes im Bebauungsplanverfahren, der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, ist jetzt die Entscheidung für ein städtebauliches Konzept zu treffen, das Grundlage für die weitere Bearbeitung werden soll und auf dessen Grundlage die Gutachten und erforderlichen Untersuchungen erarbeitet werden. Mit diesen Ergebnissen soll anschließend der Bebauungsplanentwurf für den nächsten Verfahrensschritt, die öffentliche Auslegung, vorbereitet werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit beiden städtebaulichen Varianten durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligungsphase wurde von der Öffentlichkeit die Inanspruchnahme der Fläche grundsätzlich diskutiert und in einem nur sehr geringen Umfang wurden Eingaben zu den einzelnen Varianten gemacht. Hierbei wurden die Kleinteiligkeit der Bebauung und die größere Anzahl der Reihenhäuser sowie die Mobility Hubs in der Variante "Höfe" positiv bewertet.

2. Bewertung der Konzepte

Städtebau

Beide Entwürfe haben das Ziel, Wohnraum für unterschiedliche Wohnformen und Nutzer*innengruppen zu schaffen. In diesem Sinne bieten beide Varianten Gebäudetypologien an, die verschiedenen Bedarfen gerecht werden.

Gebäudetypologie

Variante Höfe

In der Variante "Höfe" werden unterschiedliche Gebäudetypologien innerhalb der "Höfe" vorgeschlagen, mit zwei- bis dreigeschossigen flächensparenden Einfamilienhäusern und drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern als Zeilenbaukörper (ca. 25m). Um den zentralen Anger sind Mehrfamilienhäuser angeordnet, die mit Angeboten für gemeinschaftliche Nutzungen und einer Kita in Verbindung mit Seniorenwohnen den Quartiersplatz beleben.

Variante "Cluster"

In der Variante "Cluster" sind verschiedene Baufelder (Cluster) für unterschiedliche Nutzer*innengruppen geplant. Im Norden ist das Baufeld mit den quartiersbezogenen Nutzungen, wie z.B. Kita und Seniorenwohnen vorgesehen, das dem Quartiersplatz zugeordnet ist. Im Süden ist ein Baufeld mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern und zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäusern geplant, das schwerpunktmäßig dem Familienwohnen dient. Das westliche Baufeld mit den drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern ist für Baugruppen vorgesehen. Im Osten und Südosten sind im Wesentlichen Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die zur Landschaft hin mit einer aufgelockerten Solitärbebauung geplant sind. Die Bebauung besteht aus längeren, gestaffelten Zeilenbaukörpern (ca. 40m) entlang der Haupterschließung und Solitärbaukörpern an den Rändern des Plangebietes.

Dichte

Variante "Höfe"

Die Variante "Höfe" ist geprägt von einer zwei- und dreigeschossigen Bebauung. Um den zentralen Platz sind vier- bis fünfgeschossige Baukörper geplant. Die Mobility-Hubs in den Eingangsbereichen zum Wohngebiet sind eingeschossig, wobei die Dachflächen entweder als Gemeinschaftsflächen oder auch für eine weitere eingeschossige Wohnbebauung vorgesehen sind.

Überbaute Fläche beträgt ca. 9.360m²

Verkehrsfläche 4.600m²

die Öffentliche Grünfläche 1.230m²

Versiegelungsgrad 57%.

Wohneinheiten 188, Erdgeschosszonen im Bereich des zentralen Platzes Sonderflächen wie Praxen, Büros usw.

Variante "Cluster"

Entlang der Haupterschließungsstraßen ist eine überwiegend drei- bis viergeschossige Bebauung geplant. Bis auf die westliche Randbebauung, die über drei bis vier Geschosse verfügt, sind die Baukörper zu den Rändern des Gebietes mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung vorgesehen.

Überbaute Fläche ca. 7.520m²

Verkehrsfläche 5.200m²

Öffentliche Grünfläche 1.230m²

Versiegelungsgrad 55%.

Wohneinheiten ca. 220 Wohneinheiten

Zusammenfassung:

Mit der Anordnung der Gebäude und Freiflächen in der Variante "Cluster" entsteht ein klar strukturierte Bebauungsstruktur und eine eindeutige Differenzierung von privaten Flächen und dem öffentlichen Raum. Um die identitätsstiftende Wirkung des Quartiers zu stärken muss im weiteren Verfahren der Ensemblecharakter stärker herausgearbeitet werden. Die geplanten Gebäudehöhen sind für das Gebiet angemessen, wobei die viergeschossige Bebauung am

westlichen Plangebietsrand, angrenzend zur eingeschossigen Bestandsbebauung an der Königsberger Straße in der Variante "Cluster" nochmal zu überprüfen ist. Die viergeschossige Bebauung entlang der Haupterschließung wird positiv bewertet, da der öffentliche Raum baulich gefasst wird.

Die höhere Anzahl der Wohneinheiten in der Variante "Cluster" ist durch die höheren Gebäude begründet. Außerdem werden in der Variante "Höfe" für den Quartiersplatz erdgeschossige Sonderflächen mit Praxen, Büros usw. vorgeschlagen. Beide Varianten lassen es aber zu, die Anzahl der Wohneinheiten oder das Angebot an Sondernutzungen den Bedarfen anzupassen. Mit der Kombination aus Mehrfamilienhäusern in Form von Riegeln in verschiedenen Längen und Reihenhäusern in der Variante „Höfe“ wird eine gute Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen innerhalb der Hofstrukturen geschaffen. Die Anordnung von Gebäudevolumen mit punktuell fünf Vollgeschossen im Bereich des Quartierplatzes dient zur Akzentuierung dieses Freiraumes. Diese Hochpunkte sind aus städtebaulicher Sicht positiv zu bewerten, allerdings sollte die Positionierung dieser baulichen „Signale“ im weiteren Verlauf nochmals überprüft werden. Die Proportionen der Hof-Freiflächen müssen im weiteren Verfahren auf deren Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität geprüft werden. Dabei geht es nicht nur um die bloße Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen, sondern in erster Linie um Schaffung qualitativer Freiräume, die einen Mehrwert für das Quartier darstellen. Ebenso sind die Abstände der Wohngebäude über die Abstandsflächen hinaus hinsichtlich der Wohnqualität, insbesondere in den Eckbereichen, zu optimieren. Dabei ist auch zu untersuchen, ob der Anteil der viergeschossigen Baukörper im Inneren des Gebietes möglich ist.

Der Gesamtversiegelungsgrad im Plangebiet sollte bei maximal 50% liegen, was ebenfalls für beide Varianten im weiteren Verfahren zu prüfen ist. Der Anteil der Verkehrsfläche ist in der Variante "Cluster" ca. 600m² größer als in der Variante "Höfe". Die Öffentliche Grünfläche ist bei beiden Varianten gleich groß. Diese Flächengrößen sind aber nicht abschließend, da im weiteren Verfahren Anpassungen erforderlich sein werden.

Kita

Für das Gebiet soll eine fünfgruppige Kita vorgesehen werden, um den Bedarf an Kitaplätzen in dem Gebiet decken zu können.

Variante "Höfe"

Die Kita ist im nördlichen Bereich angeordnet in Verbindung mit Seniorenwohnen. Der Baukörper grenzt an das rückwärtige Bestandsgrundstück und schirmt die Nachbarbebauung vom Lärm des Außenspielbereiches, der nach Süden hin orientiert ist, ab.

Variante "Cluster"

Die Kita ist im nördlichen Baufeld angeordnet in Verbindung mit Seniorenwohnen. Der Baukörper befindet sich im Süden und der Außenspielbereich ist nach Norden in Richtung Bestandsbebauung vorgesehen.

Zusammenfassung:

Das Angebot einer Kita wird in beiden Varianten realisiert. Aus fachlicher Sicht wird die Planung in der Variante "Cluster" positiver bewertet. Das Außengelände ist hier hauptsächlich in Richtung der Gärten Stettiner Straße ausgerichtet, in welchen Bestandsbäume vorhanden sind, die als Sicht- und gegebenenfalls auch als Schallschutz dienen können. Durch die breite Positionierung an der Straße kann eine offenerere und breitere Eingangssituation geschaffen werden

Frei- und Grünraum/Fußwegeverbindung

In beiden Varianten sind die Anbindung und Vernetzung an die bestehenden Grünstrukturen mit der Bildung eines mittigen Quartiersplatzes positiv zu bewerten. Insbesondere wird die östliche Fuß- und Radwegeverbindung zu den bestehenden öffentlichen Grünflächen Stettiner Straße mit einem Spiel-/Bolzplatz und zum Grünzug Herder Straße mit Spielplatz, Hundeauslauffläche und Grillwiese, der sich weiträumig bis zur Trierer Straße hinzieht, berücksichtigt und in die Planungen integriert.

Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt bei beiden Varianten von der Stettiner Straße und dem Grauenhofer Weg aus.

Variante "Höfe"

Die Variante "Höfe" sieht innerhalb des Plangebietes eine Ringerschließung mit Einbahnstraßensystem vor und schließt eine Durchfahung des Gebietes für den motorisierten Verkehr aus. Für den ruhenden Verkehr sieht die Variante "Höfe" vier dezentral angeordnete Mobility Hubs mit ebenerdigen Besucherstellplätzen vor, unter denen sich die Tiefgaragen für die Bewohnerstellplätze befinden. Die Dachflächen können für gemeinschaftliche Nutzungen oder für flächensparende Einfamilienhäuser in Reihenhausform genutzt werden.

Variante "Cluster"

In der Variante "Cluster" wird die vorhandene Erschließungsstruktur an der Stettiner Straße fortgeführt und zu einer Ringerschließung zusammengeführt. Diese Ringerschließung und eine Stichstraße vom Grauenhofer Weg bilden die Haupteerschließung. Die Stellplätze für Besucher*innen werden ebenerdig und für die Bewohner*innen in zwei großen Tiefgaragen im nordöstlichen und im südlichen Eingangsbereich des Plangebietes untergebracht.

Zusammenfassung:

Die Erschließungsstruktur der Variante Höfe vermeidet durch die Ringerschließung und den Einrichtungsverkehr Durchgangsverkehre. Es ist aber auch in der Variante "Cluster" möglich, zur Vermeidung von Schleichwegen das Ende der Stichstraße vom Grauenhofer Weg alternativ als Fußweg auszubilden.

Die Zufahrten in das Gebiet zu den Tiefgaragen, Mobility Hubs und für den Hol- und Bringverkehr der Kita müssen im weiteren Verfahren für beide Varianten optimiert werden. Um einen hohen Grad an nicht versiegelten Flächen mit Verbindung zum natürlichen Erdreich zu ermöglichen, sollten Tiefgaragen möglichst unterhalb der oberirdischen Bauvolumen angeordnet

werden. Das Angebot von Mobility Hubs trägt mit einem Angebot von Sharing-Angeboten zur nachhaltigen Mobilität bei und die gemeinschaftliche Nutzung der Dachflächen ermöglicht eine aktive Nachbarschaft und Identifizierung mit dem Quartier. Da sich das Thema der Mobilität in einem strukturellen Wandel befindet, können sich Flächenbedarfe innerhalb der nächsten Jahre ändern. Die Mobility Hubs schaffen die Möglichkeit, hierauf zu reagieren, indem die Stellplätze im Erdgeschoss umgenutzt werden können. Durch die Verteilung der vier Mobility Hubs mit den Tiefgaragen entstehen kurze Wege zu den Wohnungen und eine Realisierung der Bauvorhaben ist in Bauabschnitten möglich. Die Integration der Tiefgaragen-Zufahrten in die Fassaden der Baukörper wirkt sich positiv auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes aus.

Umweltbelange

Kaltluftstrom

Im Plangebiet kommen relevante nächtliche Kaltluftabflüsse vor. Die Kaltluft strömt im Plangebiet aus süd-südöstlicher Richtung nach Nord-Nordwest und trägt zur Belüftung der nördlich gelegenen Wohngebiete zwischen der Stettiner Straße und der Königsberger Straße bei. Dieser Kaltluftstrom ist für die Belüftung des nördlichen Wohngebietes von entscheidender Bedeutung und wird im Zuge des Klimawandels noch weiter an Bedeutung gewinnen. Daher wird empfohlen, einen mindestens etwa 10-15 m breiten Korridor innerhalb des Plangebietes sowie einen weiteren, möglichst breiten Korridor am östlichen Rand des Plangebietes von Bebauung freizuhalten, entsprechend der Kaltluftfließrichtung etwa von Süd-Südost nach Nord-Nordwest.

Variante "Cluster"

Die Variante "Cluster" sieht zwei Schneisen im Inneren und am östlichen Rand des Plangebietes vor. Damit werden die Anforderungen eines möglichst wenig gestörten Kaltluftabflusses berücksichtigt. Die äußeren, aufgelockerten Bebauungsstrukturen begünstigen ein Ein- und Umströmen von Kaltluft innerhalb des Plangebietes.

Variante "Höfe"

In der Variante "Höfe" ist kein breiterer Korridor in Nord-Süd-Ausrichtung vorgesehen. Am östlichen Plangebietsrand ist eine eher geschlossene Bebauung vorgesehen, die mit einem kleinen Abstand bis an den vorhandenen Fußweg heranragt und ein Ein- und Umströmen von Kaltluft innerhalb des Plangebietes vermindert.

Zusammenfassung:

Die Variante "Cluster" berücksichtigt die Anforderungen eines möglichst wenig gestörten Kaltluftabflusses durch zwei Schneisen im Inneren und am östlichen Rand des Plangebietes. Im Vergleich zur Variante "Höfe" ist die östliche Frischluftschneise deutlich breiter und beinhaltet vorwiegend unversiegelte Flächen, so dass von einem höheren Volumenstrom auszugehen ist, der durch das Plangebiet strömen kann. Die Variante "Höfe" lässt eine Durchströmung der Kaltluft von Süden nach Norden zu dem Wohngebiet an der Königsberger Straße/Stettiner Straße voraussichtlich nur in sehr geringem Umfang zu. Eine breite durchgehende Kaltluftschneise in der Mitte des Plangebietes fehlt. Zudem sind die äußeren Baubereiche des

Plangebietes im Falle von Variante „Cluster“ deutlich lockerer als bei der Variante „Höfe“ gestaltet, was ein Ein- und Umströmen von Kaltluft innerhalb des Plangebietes und darüber hinaus begünstigt. Somit sollte bei der Variante „Höfe“ - neben der Schaffung breiterer und unversiegelter Kaltluftschneisen im Inneren sowie am östlichen Rand des Plangebietes - die Gebäudestruktur im südöstlichen Plangebiet so angepasst werden, dass ein breites Einströmen von Kaltluft in das Plangebiet von Süden und Südosten möglich wird. Dies ist vor allen Dingen für die schon bestehenden nördlich gelegenen Siedlungsareale von enormer Bedeutung. Aus den genannten Gründen wird aus stadtklimatischer Sicht die Variante „Cluster“ gegenüber „Höfe“ bevorzugt. ragt die geplante Bebauung mit einem kleinen Abstand an den vorhandenen Fußweg, so dass kein größerer Korridor vorhanden ist. e breitere Schneise im Inneren des Plangebietes vorgesehen. Dässt eine Durchströmung der Kaltluft von Süden nach Norden zu dem Wohngebiet an der Königsberger Straße/Stettiner Eine breite, durchgehende Kaltluftschneise in der Mitte des Plangebietes fehlt. Straße voraussichtlich nur in sehr geringem Umfang zu.

Baulandbeschluss

Für beide Entwurfsvarianten wurden dem Fachbereich Immobilienmanagement notarielle Kaufangebote vorgelegt, die für beide Varianten umsetzbar sind, aber bisher noch nicht beurkundet wurden. Demnach würden bei der Variante „Höfe“ 8.866m² an die Stadt gehen und bei der Variante „Cluster“ 8.658m².

3. Klimanotstand

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Wiesen-/Weidefläche für Viehhaltung genutzt. Da es sich bei diesem Vorhaben um eine Außenentwicklung handelt, gehört das Vorhaben somit nicht zu den gemäß Baugesetzbuch bevorzugten Innenentwicklungen. Dennoch stellt diese Außenentwicklung einen wichtigen Beitrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Stadt Aachen und einen Beitrag zur Bekämpfung des angespannten Wohnungsmarktes dar.

Der Eingriff in Natur, Landschaft und Boden ist auszugleichen. Die stadtklimatischen Belange (Kaltluftabfluss) sowie die Belange des Baumschutzes sind zu berücksichtigen.

4. Erforderliche Gutachten

Es muss gutachterlich nachgewiesen werden, dass eine ausreichende Belüftung der nördlich gelegenen Wohngebiete gewährleistet ist. Dabei ist im weiteren Bebauungsplanverfahren die Auswirkung der neuen Bebauung auf die Versorgung mit Frischluft in der Nachbarschaft gutachterlich zu prüfen und es ist mittels einer Kaltluftsimulation nachzuweisen, dass es durch die neue Bebauung nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der Versorgung der nördlich gelegenen Wohngebiete mit Kaltluft kommt. Es ist davon auszugehen, dass das städtebauliche Konzept „Höfe“ insbesondere für im südöstlichen und östlichen Bereich entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens zu überarbeiten ist.

Neben der Kaltluft-/ Belüftungssimulation sind ein Schallgutachten, ein Geruchsgutachten, ein Verkehrsgutachten, ein Mobilitätskonzept, ein Entwässerungskonzept, eine bodenkundliche

Eingriffsbewertung, ein Grünkonzept-/Freianlagenplan, ein Baumbilanzplan und ein Energiekonzept zu erarbeiten.

Weiterhin ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag inklusive Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten, als Bestandteil der Umweltprüfung. Der Eingriff ist hinsichtlich der Schutzgüter Natur/Landschaft und Boden zu bewerten.

5. Stellungnahme der Verwaltung

Die vorangegangene Ideenwerkstatt hat dazu gedient, ein großes Qualitätsspektrum für ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten. Beide Konzepte "Höfe" und "Cluster" erfüllen in vielen Punkten die Ziele der Aufgabenstellung und nehmen in hohem Maße Bezug zur Umgebung. Aus diesem Grund hat sich die Jury aus sechs Beiträgen für diese beiden Varianten entschieden. Die Vorlage zweier städtebaulicher Konzepte bietet die Chance, eine Variante als Vorzugsszenario auszuwählen und diese in Bezug auf die herausgearbeiteten Qualitäten beider Zwischenergebnisse zu überarbeiten.

Beide Konzepte unterscheiden sich in ihren grundsätzlichen Ansätzen nur wenig voneinander und verfügen über unterschiedliche Qualitäten und Stärken, die für beide Varianten im weiteren Verfahren ausgearbeitet werden müssten. Aus städtebaulicher Sicht wird eine besondere Stärke in der Variante "Höfe" für ein urbanes, identitätsstiftendes Quartier gesehen. Durch die sich in leicht abgewandelter Form wiederholenden Hofgemeinschaften kann ein Nachbarschaftsgefüge entstehen, das sich mit seinen unterschiedlichen Gebäudetypologien und Freiräumen zu einem dynamischen Quartier zusammensetzt. Im Rahmen der kleinteiligen Hofstruktur können lebendige Gemeinschaften entstehen, die positive Impulse für den nachbarschaftlichen Austausch im Quartier geben können. Es wird hier der Vorteil gesehen, dass die kleinteilige Hofstruktur ein verbindendes Element zwischen dem verdichteten Bereich des Driescher Hofes und der landwirtschaftlichen Struktur am Grauenhofer Weg bildet und damit ein angemessener Übergang zwischen diesen beiden Bereichen geschaffen wird.

Die Verwaltung empfiehlt, auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes "Höfe" das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen. Dabei ist gutachterlich nachzuweisen, dass die Anforderungen an eine hinreichende Versorgung der nördlich gelegenen Wohngebiete mit Kaltluft erfüllt werden und gegebenenfalls Anpassungen der Planung dafür erforderlich sind.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurfskonzept "Cluster"
4. Entwurfskonzept "Höfe"