

Im Vorfeld der 5. Sitzung der AG Wohnungsbauprogramm 2030+ hat Herr Bartels Anmerkungen und Fragen zu den Potenzialflächen übersandt.

Auf den nachfolgenden Seiten sind die Antworten bzw. Stellungnahmen des Fachbereichs 61 zu den Fragen von Herrn Bartels als blau-Eintrag eingefügt.

Sehr geehrter Herr Kociok,

in der Sitzung am 15. Januar diesen Jahres wurden die Hefter mit den Potentialflächen verteilt, da ich als einziges Mitglied der FDP anwesend war, haben wir für die Ratsgruppe leider nur ein Exemplar. Für die Bereitstellung von 1 oder 2 weiteren Exemplaren wären wir dankbar.

Bei der Analyse sind mir Unstimmigkeiten aufgefallen. Die jeweiligen Beschreibungen für die Merkmalsausprägungen „Nahversorgung“ (Nv) und „Sonstige Betroffenheiten“ (SB) passen für einige Flächen nicht zu der vergebenen Punktzahl und dem mit dieser korrespondierenden Farbklecks der Ampel. Auch die Gesamtpunktzahl würde sich ändern, wenn meine Vermutung zutrifft, dass die Beschreibungen korrekt und die Punkte falsch sind.

Die Bewertungen der Flächensteckbriefe wurden auf Grund der Anmerkungen nochmal überprüft und aktualisiert

Folgende Flächensteckbriefe sollten nochmals, teilweise auch aus anderen hier genannten Gründen, geprüft werden:

BG-02	SB	keine	3 statt 5	Summe 63 (+2)
BG-08	Nv	bis 1.500m	10 statt 6	
	SB	Abwasserleitung	5 statt 3	Summe 59 (-6)

Anmerkung zur Abwasserleitung: Für BN-09 führt eine solche zur Bewertung mit lediglich einem Punkt. Aus den Beschreibungen ist nicht ersichtlich, wie schwerwiegend die Beschränkung in jedem dieser beiden Fällen ist.

Zur Anmerkung:

Dies ist letztlich der Methodik des Bewertungsmodells geschuldet. Hier erfolgt lediglich eine quantitative Bewertung auf Basis der Daten der Stadt. Qualitative Aspekte können aus den Daten natürlich nicht abgeleitet werden. Beispielsweise die Frage der Schutzabstände zu vorhandenen Leitungen würde in den nachfolgenden Planverfahren geklärt.

BN-10	Nv	mehr als 1.500 m	10 statt 2	
	SB	keine	1 statt 5	Summe 43 (-4)
HI-03	Nv	bis 1.500m	10 statt 6	Summe 55 (-4)

Die Flächen HI-03 und HI-04 liegen in unmittelbarer Nachbarschaft, werden aber in Bezug auf die ÖPNV-Anbindung unterschiedlich bewertet. Da die Fläche HI-04 größer ist und sich von der Ringstrasse entfernt ist eine gewisse Verschlechterung gegeben. Das Ausmaß sieht aber überzogen aus.

Zur Anmerkung:

Im Rahmen des Modells müssen Grenzwerte, in diesem Fall Entfernungen zu ÖPNV-Haltestellen, festgelegt werden. Trotz direkter Nachbarschaft zweier Potenzialflächen müssen auch hier natürlich die festgelegten Grenzwerte für die Bewertung eingehalten werden, um eine objektive und gleiche Bewertung für alle Flächen zu gewährleisten.

KG-04 SB Hochspannungsleitung 5 statt 3 Summe 55 (-2)

Die Flächen KG-04 und KG-05 werden im Sinne der Bewertungsmatrix zu Recht in Bezug auf die Nahversorgung mit 10 bzw. 6 Punkten bewertet. Hier zeigt sich aber die Schwäche des Modells mit Radien. 10 Punkte für eine Entfernung von bis zu 500 Metern und 1 Punkt Abzug für jeweils angefangene 100 Meter zusätzlich hätten ein differenzierteres Ergebnis gebracht. Insgesamt erscheinen beide Flächen gut geeignet!

Zur Anmerkung:

Für eine Klassifizierung und Bewertung der Potenzialflächen im Sinne der Aufgabenstellung, ist die Fläche potenziell gut oder nicht gut für den Wohnungsbau geeignet, ist ein so ausdifferenziertes Punktemodell aus unserer Sicht nicht notwendig.

Die Fläche LK-01 erscheint mir in Bezug auf ÖPNV falsch bewertet. Von der Flüchtlingsunterkunft Dohrgasse sind es Ihren Angaben zu Folge keine 500 Meter bis zum Nahversorger. Auf diesem Weg kommt man aber an mindestens einer Bushaltestelle vorbei. Das ergibt mindestens 2 Punkte. Der Weg zur nächsten Bushaltestelle „In Holzhausen“ könnte aber auch unter 300 Metern liegen. Dann wären 6 Punkte zu vergebenen.

OP-08 Nv bis 1.500m 10 statt 6  
SB keine 1 statt 5 Summe 51 (unverändert!)

Zur Anmerkung:

Die Nordwestecke der Fläche LK-01 befindet ca 310m entfernt von der nächstgelegenen Bushaltestelle, und damit wenn auch leicht aber doch ausserhalb des anzusetzenden Radius.

Die Bewertung in Bezug auf die soziale Infrastruktur erscheint für die Fläche am Friedhof Reuschenberg nicht korrekt. Hier sind wohl doch nur 6 Punkte fällig, was die Gesamtpunktzahl auf 47 reduzieren würde.

QU-06 Nv bis 1.500m 10 statt 6  
SB keine 1 statt 5 Summe 49 (unverändert)

QU-08 Nv bis 1.500m 10 statt 6 Summe 55 (-4)

Der Steckbrief gibt die aktuelle Situation korrekt wider, jedoch sollte die Haltestelle „In der Dasladen“ besser erreichbar sein, wenn ein Fuß- und Radweg angelegt werden könnte, welcher zwischen Holzer Weg und Feldsiefer Weg auf die Quettinger Strasse mündet. Damit wären 6 statt lediglich 2 Punkte erreichbar.

Alle drei Potentialflächen in Quettingen würden für den MIV über die heute bereits überlastete Quettinger Strasse erschlossen. Dieses ist deshalb bedenklich, da mehrere Buslinien über diese Strasse geführt werden, und Busspuren hier nicht möglich sind.

Zur Anmerkung:

Ob eine Verbesserung einer fußläufigen Anbindung möglich ist, wäre in den nachfolgenden Planverfahren zu überprüfen.

Die Frage der verkehrlichen Anbindung der Flächen in Quettingen wäre ebenfalls in den nachfolgenden Planverfahren zu klären.

Zur Fläche RD-04 sind folgende Anmerkungen zu machen:

- Die Fläche wird im Regionalplan als ASB geführt, was 5 Punkte bedeutet statt des vergebenen einzelnen Punktes. Das gilt auch für RD-05!
- Die Entfernung zum Königsberger Platz sollte überprüft werden. Beträgt diese wirklich mehr als 500 Meter?
- Handelt es sich hier um die Verlängerung der „Geistertrasse“, welche von der WGL in Teilen schon bebaut wird? Ist der private Eigentümer die Bahn oder gar die WGL?

Zur Anmerkung:

Die Entfernung vom Schwerpunkt der Fläche zum Königsberger Platz ist geringfügig größer als 500 m.

Teile der Fläche wurden aktuell gerodet, um eine Bauvorhaben der WGL zu verwirklichen.

Für die Fläche SCH-05 liegen Entwürfe vor, die konkurrierende Entwicklungen vorsehen. Eine ausschließliche Bebauung mit Wohnraum widerspricht den – allerdings noch nicht konkreten – Planungen des Klinikums.

ST-10	Nv	mehr als 1.500m	6 statt 2	
	SB	keine	1 statt 5	Summe 43 (unverändert)

Die Fläche ST-15 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen bereits intensiv diskutiert. Hier ist die FNP-Änderung und die Aufstellung eines B-Plans für eine ökologische Mustersiedlung Konsens.

Die Fläche ST-19 liegt weniger als 500 Meter vom Nahversorgungszentrum Fettehenne entfernt. Nach Fertigstellung der Bebauung, für welche der B-Plan in Bearbeitung ist, verbessert sich dann die Bewertung.

Zur Anmerkung:

Nach Verwirklichung der Investition in eine Nahversorgungszentrum Fettehenne wird sich die Versorgung verbessern, aktuell ist die Entfernung aber größer als 500 m.

Mit freundlichen Grüßen  
Uwe Bartels