

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Derendingen**

**Betreff: Änderung des Bebauungsplanes „Mühlenviertel“
Billigung des Plankonzepts**

Bezug: 61/2008, 251/08, 278/08

Anlagen: 2 Bezeichnung:

Anlage 1: Bisheriges Plankonzept / Ergebnis Mehrfachbeauftragung

Anlage 2: Plankonzept 1 ohne separates Neubaufenster

Anlage 3: Plankonzept 2 mit separatem Neubaufenster

Beschlussantrag:

Die Bebauungsplanänderung für den Magazinplatz wird auf Grundlage des Plankonzeptes 1 weitergeführt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgebj.:
Investitionskosten:	€		
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€		

Ziel:

Abschluss der Bebauungsplanänderung für das Mühlenviertel

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit der Vorlage 278/08 wurde im Juli 08 eine Änderung des Bebauungsplans „Mühlenviertel“ eingeleitet; der frühzeitigen Beteiligung sollte als Plankonzept das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung für das Maschinenmagazin zugrundegelegt wurde (Anlage 1). Die Verfasser dieses Entwurfs, das Ulmer Architekturbüro Mühlich, Fink und Partner, sahen abweichend vom bisherigen Bebauungsplan ein separates viergeschossiges Baufenster auf dem Magazinplatz vor.

Bereits bei der Diskussion im Planungsausschuss und im Gemeinderat war deutlich, dass dieser Entwurf insbesondere bei den unmittelbaren Anwohnern des Magazinplatzes auf erheblichen Widerstand stossen würde. Daher wurden die Verwaltung und die WIT beauftragt, zusammen mit den Planern und den Anwohnern nach einer möglichst einvernehmlichen Lösung zu suchen. Die Verwaltung hat sich daher für ein mehrstufiges Verfahren mit einer möglichst breiten Beteiligung entschlossen.

2. Sachstand

Ende Juli hatten alle zukünftigen Bewohner des Mühlenviertels die Möglichkeit, sich in einer öffentlichen Informationsveranstaltung über den vorliegenden Entwurf zu informieren. Bei dieser Veranstaltung machte die Verwaltung deutlich, dass die wesentlichen Ziele der vorgesehenen planungsrechtlichen Änderung die Ansiedlung einer den Platz belebenden und hochwertigen Gastronomie, die verbesserte räumliche Fassung des Magazinplatzes sowie eine zusammen mit den zukünftigen Bewohnern umsetzbare Lösung seien; eine Steigerung der Grundstückseinnahmen für die WIT wäre dagegen nachrangig.

Nach der – durchaus kontroversen - Diskussion wurde für das weitere Verfahren vorgeschlagen, in Werkstattgesprächen mit Vertretern aller Bereiche des Mühlenviertels und mit den Planern die verschiedenen möglichen Varianten zu diskutieren. Aufgrund der Einschränkungen für Belichtung und Aussicht der Wohnungen rund um den Magazinplatz wurde die viergeschossige Variante bereits nicht mehr diskutiert.

Gemeinsam mit Mühlich, Fink und Partner erarbeitete die Verwaltung fünf zusätzliche Alternativen, die Ende Herbst in kleiner Runde ausführlich diskutiert wurden. Dies waren zum Einen drei Varianten, die mit einem ein- bzw. zweigeschossigen Baukörper direkt an das Maschinenmagazin anbauen und damit u.a. für die Realisierung der Kinderbetreuungseinrichtungen erhebliche qualitative Einschränkungen verursachten. Aus städtebaulichen aber auch aus gebäudekundlichen Gründen wurden diese Varianten daher ausschieden. Darüber hinaus wurden eine dreigeschossige Variante und eine eingeschossige Variante im Bereich der von der Mehrfachbeauftragung zur Bebauung vorgeschlagenen Fläche diskutiert.

Die GWG machte deutlich, dass aus ihrer Sicht eine Gastronomie im EG nur finanzierbar sei, wenn mindestens zwei weitere Wohngeschosse realisiert werden könnten. Die direkten Anwohner konnten allerdings auch in der Reduzierung auf drei Geschosse keine relevante Verbesserung ihrer Situation erkennen und wollten eine entsprechende Lösung nicht akzeptieren.

Um dennoch eine mehrheitsfähige und realisierbare Lösung für die gastronomische Nutzung zu erreichen, erarbeiteten daraufhin ein Architekt und ein Projektsteuerer aus dem Mühlenviertel eine neue zweigeschossige Variante und stimmten diese mit der Verwaltung ab: das EG mit einer gastronomischen und in alle vier Richtungen geöffneten Nutzung sollte durch ein darüberliegendes Wohngeschoss finanziert werden, so dass eine Vermietung der Gastronomie zu einem vergleichbar günstigen Mietzins möglich würde. Diese Variante wurde in einem zweiten und dritten Werkstattgespräch wesentlich differenzierter als die bisherigen Lö-

sungen diskutiert: in den Baugruppen hatte inzwischen ein intensiver Diskussionsprozeß stattgefunden, nach dem ein Teil der direkten Anwohner diese Lösung begrüßte. Ein größerer Teil der direkten Anwohner sprach sich aber weiterhin für die Null-Variante aus.

Auf dieser Grundlage wurde – wie vereinbart – zu einer zweiten öffentlichen Veranstaltung eingeladen, auf der die zweigeschossige Variante und die Null-Variante diskutiert wurden. Das abschliessende Meinungsbild war nahezu ausgeglichen; alle Teilnehmer begrüßten die inzwischen erreichte Freistellung des Maschinenmagazins. Darüber hinaus wurde von den Beteiligten ausdrücklich das aufwändige und transparente Verfahren gelobt, durch das eine differenzierte Diskussion und Meinungsbildung möglich geworden sei. Auch aus Sicht der Verwaltung war der Prozess – unabhängig von seinem Ergebnis - für das Mühlenviertel wertvoll.

3. Lösungsvarianten

Nach diesem Diskussionsprozess hält die Verwaltung noch die beiden in den Anlagen 2 und 3 dargestellten Varianten für möglich. Alle weiteren ein- und zweigeschossigen Lösungen sind aus Sicht der Verwaltung weder städtebaulich vertretbar noch wirtschaftlich realisierbar, alle drei- oder viergeschossigen Varianten treffen auf den deutlichen Widerstand fast aller Anwohner des Magazinplatzes.

Für das Plankonzept 2 spricht die Entwicklung des Konzeptes durch private Akteure aus dem Mühlenviertel und die kompromissfähige Zweigeschossigkeit. Darüber hinaus bietet die Lösung die Möglichkeit einer Belegung des Platzes. Die Realisierung des Konzeptes ist aber durchaus mit Risiken behaftet und hat aufgrund ihrer geringen Höhe nicht die überzeugende städtebauliche Wirkung des Entwurfs von Mühlich, Fink und Partner.

Eine sehr gewichtige Rolle spielt aus Sicht der Verwaltung aber bei allen Argumenten für und wider eine Bebauung der Vertrauensschutz der direkten Anwohner und Nachbarn. Sofern eine Lösung nicht städtebaulich oder wirtschaftlich so zwingend ist, dass ihre Umsetzung eine erhebliche Verbesserung für die Allgemeinheit darstellt, ist es aus Sicht der Verwaltung nicht angemessen, für einige Grundstückseigentümer die Situation deutlich zu verschlechtern. Diese erhebliche Verbesserung ist aber durch das Plankonzept 2 nicht ohne Einschränkungen gegeben; auch ohne weitere Bebauung lässt sich der Magazinplatz sinnvoll planen und nutzen. Daher spricht sich die Verwaltung für das Plankonzept 1, die Null-Variante aus.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium daher die Zustimmung zum Plankonzept 1. Das Bebauungsplanverfahren wird entsprechend weitergeführt, die bislang noch am Maschinenmagazin vorgesehen Anbaufenster entfallen. Die Verwaltung wird kurzfristig eine Freiraumplanung für den Magazinplatz vorlegen und mit den Bewohnern des Mühlenviertels diskutieren.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Für die WIT als Entwickler des Areals ergeben sich geringfügig reduzierte Grundstückseinnahmen, die aber aufgrund der positiven Gesamtbilanz vertretbar sind.

6. Anlagen

Anlage 1: Bisheriges Plankonzept / Ergebnis Mehrfachbeauftragung

Anlage 2: Plankonzept 1 ohne separates Neubaufenster

Anlage 3: Plankonzept 2 mit separatem Neubaufenster

