

Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt 61.2-B 1	<i>Drucksache</i> 3777/00	<i>Datum</i> 12. Mai 2000
---	------------------------------	------------------------------

Vorlage

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzung</i>			<i>Beschluss</i>			
	<i>Tag</i>	<i>Ö</i>	<i>N</i>	ange- nom- men	abgelehnt	geän- dert	pas- sieri
Stadtbezirksrat 221 Innenstadt Wirtschaftsausschuss Planungsausschuss Finanzausschuss Verwaltungsausschuss	20. Juni 2000 12. Mai 2000 17. Mai 2000 18. Mai 2000 23. Mai 2000	X X X X		als	Mitteilung		
Rat	30. Mai 2000	X					

Beteiligte Ämter/Referate/ Institute 23, 63	Beteiligung des Rechnungsprüfungsam- tes <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats 221 <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
---	--	---	---

Überschrift, Beschlussvorschlag

Bebauungsplan "Steinwegpassage",

IN 214

Stadtgebiet zwischen Steinweg, Ritterbrunnen und Bohlweg

Planungsbeschluss

- "1. Für das im Betreff bezeichnete Stadtgebiet, das in der Anlage 2 dargestellt ist, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Steinwegpassage', IN 214 beschlossen.
2. Zur Verwirklichung der funktionalen Neustrukturierung des Baublockes soll eine Förderung im Rahmen der Richtlinie für Zuschüsse zu innerstädtischen Baulückenschließungen in Höhe von maximal 1.420.000 DM erfolgen (Anlage 3).
3. Zur Verwirklichung der funktionalen Neustrukturierung des Baublockes sollen die in der Anlage 4 dargestellten städtischen Grundstücke veräußert werden."

Der Baublock zwischen Steinweg, Ritterbrunnen und Bohlweg, der im Blockinneren von der Steinwegpassage durchzogen wird, stellt städtebaulich ein bedeutendes funktionales und räumliches Element im Stadtgrundriss dar. Der Baublock bildet Raumkanten zum Steinweg und zum Bohlweg sowie zum Schloßgarten. Ein besonderes stadtbildprägendes Element ist der in den Schloßgarten hineinwirkende Platanenhügel. Baulich wird der Baublock von Nachkriegsarchitekturen geprägt von teilweise durchschnittlicher, jedoch in Teilen auch überdurchschnittlicher Qualität. Diese Qualitätsmerkmale beziehen sich nur auf die Blockränder, wobei diese durch kriegsbedingte Baulücken unterbrochen werden. Die Gebäude im Blockinneren weisen eine eher geringe Architekturqualität auf.

Ein besonderer städtebaulicher Missstand stellt die Steinwegpassage dar, die wegen mangelnder Publikumsfrequenz keine attraktiven Geschäfte besitzt und baulich einen etwas vernachlässigten Eindruck macht. Versuche, die Funktion und Gestaltung der Steinwegpassage zu verbessern, sind in der Vergangenheit mehrfach gemacht worden, zuletzt im Zusammenhang mit der Planung eines Multiplex-Kinos in der Baulücke am Ritterbrunnen. Die Kinoplanung ist bekanntlich nicht weitergeführt und realisiert worden.

Nunmehr ist von einem der Grundstückseigentümer, der fast die Hälfte der im Block befindlichen Grundstücksflächen besitzt, ein Projekt entwickelt worden, das die städtebaulichen Missstände beheben soll. Der Kern der Neustrukturierung des Baublockes ist eine vom Café Tolle zum Steinweg in etwa diagonal geführte innere überdeckte Passage, von der aus beidseitig angeordnete Einzelhandelsflächen erschlossen werden. Das Bebauungskonzept sieht vor, die bisherigen zerklüfteten Blockränder vom Ritterbrunnen und im Bereich des Platanenhügels zu schließen, um damit einen zusammenhängenden, etwa gleichmäßig hohen Blockrand auf allen Seiten herzustellen.

Für die Realisierung dieses neuen Funktions- und Gestaltungskonzeptes ist ein Bebauungsplan erforderlich, der die städtebaulichen Grundelemente der Neustrukturierung festsetzen wird.

Die funktionale Neuordnung des Blockes ist mit erheblichen Kosten belastet, weil wegen des zukünftigen Fortfalls der heutigen Erschließung der Grundstücke über die Steinwegpassage eine Tiefgarage vorgesehen werden muss, von der aus zukünftig die Erschließung erfolgen wird und in der auch die derzeitigen Besitzstände an Einstellplätzen untergebracht werden sollen. Um bei der Verwirklichung der neuen Konzeption zu helfen, soll die Richtlinie für Zuschüsse zu innerstädtischen Baulückenschließungen angewendet werden. Diese Richtlinie zielt darauf ab, den Wiederaufbau kriegsbedingter Baulücken zu ermöglichen. Die Schadenskarte von 1945 zeigt erhebliche Bombenschäden auf. Beim Wiederaufbau ist es nicht gelungen, eine geschlossene Blockstruktur wieder herzustellen. Dieses soll nun mit der geplanten Neubaumaßnahmen nachgeholt werden.

Im Zuge der Baulückenschließung würden in den 2., 3. und 4. Obergeschossen etwa 2.840 m² Nutzfläche für Büros oder Wohnungen entstehen, die nach den Regelungen der Richtlinie mit maximal 1.420.000 DM zu fördern wären. Die Verwaltung wird unter der Voraussetzung positiver genereller Gremienbeschlüsse die haushaltstechnischen Grundlagen für eine Förderung in den Jahren 2001/2002 zu schaffen versuchen.

Trotz der geplanten Tiefgarage müssten nach einer für den gesamten Block aufgestellten Stellplatzkonzeption für 1.660.000 DM Einstellplätze abgelöst werden. Diese Einnahme der Stadt wäre, auch wenn kein direkter Zusammenhang besteht, dem erwähnten Förderbetrag gegenüber zu stellen, wobei der Stadt eine Einnahme von 240.000 DM verbleiben würde.

Für die Verwirklichung der neuen Blockkonzeption ist es auch erforderlich, seitens der Stadt drei städtische Grundstücke zu veräußern, die in die Bebauung einbezogen werden sollen. Es handelt sich hierbei um zwei Erschließungsflächen, dabei einmal um die Steinwegpassage selbst und um das Grundstück des „Platanenhügels“, das so in die Blockrandbebauung einbezogen werden soll, dass die städtebaulich dominant wirkenden Platanen erhalten bleiben können.

Der ermittelte Verkehrswert der derzeitigen Erschließungsflächen beträgt 370.800 DM und der Verkehrswert des Platanenhügels 140.800 DM. Diese Beträge könnte die Stadt als Einnahme ebenfalls verbuchen.

Bei der städtebaulichen Neuordnung dieses Baublockes handelt es sich um ein ehrgeiziges privates Unternehmen, das jedoch positive Auswirkungen für die Öffentlichkeit erwarten lässt. Neben der Bewältigung des wirtschaftlichen Risikos ist es erforderlich, vielfältige Einzelinteressen der weiteren Grundstückseigentümer zu befriedigen. Um für diese Aktivitäten Grundlagen zu schaffen, sind die mit dieser Vorlage verbundenen Beschlüsse erforderlich. Neben ihren wirtschaftlichen Auswirkungen für die gesamte Konzeption der Neustrukturierung ist es auch für die anderen am Baublock beteiligten Eigentümer ein bedeutsames Signal der Stadt, wenn sie im Sinne der Beschlüsse das Projekt anerkennt und unterstützt.

I. V.

Jaenicke

Anlagen