

## ERLÄUTERUNG

Das Gebiet zwischen Friedrichsgaber Weg und Falkenkamp, nördlich der Waldstraße und südlich des Seniorenheimes „Haus im Park“ ist heute nahezu vollständig eingeschossig bebaut. Eine Ausnahme stellen lediglich die zweigeschossigen Reihenhäuser entlang des Eulenstiegs, des Habichtweges und des Sperberstiegs dar. Umgeben ist das Gebiet jedoch von hohen Geschosswohnungsbauten östlich des Friedrichsgaber Weges und südlich der Waldstraße.

Im gesamträumlich städtebaulichen Kontext mit den umliegenden hohen Geschosswohnungsbauten, der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der Nähe zu mehreren Kindertagesstätten sowie zum Schulzentrum Nord mit Gemeinschaftsschule, Gymnasium und Berufsbildungszentrum ist dieses Gebiet bisher hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eher „untergenutzt“. Auch in Anbetracht einer möglichen baulichen Entwicklung östlich des Falkenkamps (W11a) ist eine sinnvolle und verträgliche Nachverdichtung des Gebietes im Sinne der Innenentwicklung zu begrüßen.

Da es sich heute um einen Bereich handelt, der als planungsrechtlicher Innenbereich gilt und bisher gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist, ist für eine Nachverdichtung bzw. die bauliche Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hierfür hat die Firma PLUS BAU Friedrichsgabe GmbH & Co KG einen Antrag gestellt sowie ein städtebauliches Konzept vorgelegt.

Die Firma PLUS BAU Friedrichsgabe GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Grundstücke Friedrichsgaber Weg 452/452a sowie Falkenkamp 15b und 17a. Außerdem betreut die Firma den Eigentümer des Grundstückes Friedrichsgaber Weg 460 und hat die Umsetzung der inzwischen realisierten Reihenhausbauung begleitet.

Das vorgelegte städtebauliche Konzept sieht sowohl eine Neubebauung bereits bebauter Grundstücke als auch die Nachverdichtung dieses Quartieres vor. Die nördlich angrenzende zweigeschossige Reihenhausbauung am Eulenstieg, Habichtweg sowie Sperberstieg soll entlang des Friedrichsgaber Weges fortgeführt werden. Eine öffentliche Stichstraße, abgehend vom Friedrichsgaber Weg, soll den zentralen und rückwärtigen Bereich des Quartieres erschließen. Das Konzept sieht dort dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage(n) vor.

Entlang des Falkenkamps sind ebenfalls dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen sowie nördlich und südlich – im Übergang zu der Nachbarbebauung – eine zweigeschossige Bebauung.

Die Antragstellerin erklärt sich bereit, 30 Prozent der von ihr geplanten Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen zu realisieren. Des Weiteren ist die Nutzung von Fernwärme als Hauptwärmequelle vorgesehen.

Die Umsetzung soll in Abschnitten erfolgen und ist u.a. auch von der Verfügbarkeit der Grundstücke abhängig. Insgesamt entstünden etwas 110 Wohneinheiten.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 331 „Östlich Friedrichsgaber Weg und westlich Falkenkamp“ werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Nachverdichtung des Wohnquartieres mit überwiegend Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau
- Schaffung von Baurechten für öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine öffentliche Erschließung
- Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes sowie die Fortentwicklung der Begrünung.

01.02.2019