


© LH München

Datum: 2.8.2012
 Bearbeiter: bearbeitet von

 Landeshauptstadt
 München

Dokument erstellt
 für Maßstab 1: 500
 Zur Maßentnahme nur bedingt
 geeignet



Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes
Altstadt-Lehel



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium
BA-Geschäftsstelle Mitte, Tel. 13, 80331 München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Lokalbaukommission
Bezirk Mitte Team 21, V
PLAN-HAIV-21V

Planungsreferat
P 211.09 055025
Hauptabteilung IV

Vorsitzender
Wolfgang Püschel

Privat:
Ljebigstr. 10 b
80538 München
Telefon: 089/22802676
E-Mail: ba1.pueschel@muenchen.de

BA-Geschäftsstelle Mitte:
Tal 13, 80331 München
Telefon: 089/29165154
Telefax: 089/22802674
e-mail: bag-mitte.dir@muenchen.de

München, den 26.10.2009

Müllerstraße 2 – 6; Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses;
Gemarkung München 1, Fl.Nr.: 523/0; Az.: 1.1-2009-14828-21

Stellungnahme des BA 1 Altstadt-Lehel
Unser Zeichen: 2009.10 B 3.1.2
Anlagen: 1 Plansatz i.R.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Betreff genannten Bauvorhaben hat der Bezirksausschuss 1 Altstadt-Lehel die Anhörung im Einzelfall gemäß Ziffer 7.2 BA-Katalog Planungsreferat angefordert; nach Vorberatung in seinem Unterausschuss Planen, Bauen und Wohnen hat der BA 1 in seiner Sitzung am 20.10.2009 wie folgt einstimmig beschlossen:

Gegen den Abriss der wenig attraktiven Gebäude und der Errichtung eines vorwiegend als Wohnhaus genutzten Neubaus bestehen keine Einwände. Allerdings ist die monolithische Fassadengestaltung problematisch. Der eintönigen Kontrastierung von vertikalen und horizontalen Tür- / Fenster-Elementen kann der BA nicht zustimmen und erwartet einen differenzierten Vorschlag. Wir empfehlen eine deutlichere Gliederung der Fassade. Der Zusatz von Balkonen sollte in Erwägung gezogen werden, da dies in der Müllerstraße wiederholt zu sehen ist.

Wir bitten, die Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Püschel
Vorsitzender des BA 1 Altstadt-Lehel

24.5.47



Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat

Landeshauptstadt München, Kommunalreferat
Roßmarkt 3, 80331 München

Liegenschaftsverwaltung
Technik Planung, Modernisierung,
Abbruch/Freimachung

Roßmarkt 3
80331 München
Telefon: 089 233-26537
Telefax: 089 233-24947
Zimmer: 127

@muenchen.de

I. An die BA-Geschäftsstelle Mitte
z.Hd. des Vorsitzenden des BA 1 Altstadt-
Lehel Herrn Püschel

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
29.12.2010

Müllerstraße 2-6 / Bolzplatz Glockenbachwerkstatt

BA-Antrag - Nr. 08-14 / B 02429 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 1-Altstadt-Lehel
vom 21.09.2010 (ED 29.09.2010).
Az. D-HA II / V2

Sehr geehrter Herr Püschel,

der Antrag Nr. 08-14 / B 02429 des BA 1-Altstadt-Lehel betrifft ein laufendes Geschäft nach Art. 37 Abs. 1 Gemeindeordnung und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates, weil Genehmigungen von Baumaßnahmen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens behandelt werden.

Der BA 1-Altstadt-Lehel regt mit o.g. Antrag an, das Bebauungskonzept für das Anwesen Müllerstraße 2-6 nochmals zu überarbeiten mit dem Ziel, den vorhandenen Bolz-/ Spielplatz als Spielplatz für das Bürgerhaus „Glockenbachwerkstatt“ zu erhalten. Dazu wird vorgeschlagen, die Baulinie an der Corneliusstraße nach Westen zu verschieben und den mit Vorbescheid (Az. 21064) bestätigten Baukörper zu verändern.

Das Kommunalreferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück in der Müllerstraße 2-6 liegt dem Kommunalreferat ein rechtsgültiger Vorbescheid vom 27.11.2009 vor, der dem BA 1-Altstadt-Lehel bereits vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zugeleitet wurde. Das Kommunalreferat beabsichtigt diese Fläche – unter Berücksichtigung des baurechtlich erforderlichen Grenzabstands zum Grundstück „Glockenbachwerkstatt“ – zügig zu überbauen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Plan HA IV/21T) führt in seiner Stellungnahme

vom 22.10.2010 zum Vorschlag des BA 1-Altstadt-Lehel aus, dass für die Realisierung des vom BA angeregten Bebauungskonzepts ein Bebauungsplanverfahren zur Änderung des vorhandenen Bauliniengefüges erforderlich ist. Die Zeitdauer dieses Verfahren kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.

Würde der Bolz-/ Spielplatz, wie vom BA 1-Altstadt-Lehel beantragt, bestehen bleiben, würde dies eine deutliche zeitliche Verschiebung des Projekts sowie eine erhebliche Verringerung des Baurechts zur Folge haben. Angesichts der damit verbundenen finanziellen Einbußen für die Stadt sowie dem Verlust an Wohnraum kann aus Sicht des Kommunalreferats dem Antrag des BA 1-Altstadt-Lehel leider nicht nachgekommen werden; wir bitten um Verständnis.

Damit ist die Angelegenheit satzungsgemäß erledigt.

Mit freundlichen Grüßen

II. Abdruck von I.

Direktorium HA IV Verwaltung BA Geschäftsstelle Mitte

KR-GL1.(per E-mail)

z.K.

III. Wv.: LV/T

Gabriele Friderich
Kommunalreferentin

04.01.

Danke!



Landeshauptstadt München, Kommunalreferat
Roßmarkt 3, 80331 München

Liegenschaftsverwaltung
Technik Planung, Modernisierung,
Abbruch/Freimachung

An den Vorsitzenden des
Bezirksausschusses 2
Herrn Miklosy
Baaderstr. 82
80538 München

Roßmarkt 3
80331 München
Telefon: 089 233-26537
Telefax: 089 233-24947
Zimmer: 127

@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

21.12.2011

Erhalt des Bolzplatzes der Glockenbachwerkstatt.

BA-Antrag - Nr. 08-14 / B 03530 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
vom 25.10.2011 (ED 08.12.2011)
Az: D-HA II / V2.

Sehr geehrter Herr Miklosy,

der Antrag Nr. 08-14 / B 03530 des BA 2-Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt betrifft ein laufendes Geschäft nach Art. 37 Abs. 1 Gemeindeordnung und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates, weil Genehmigungen von Baumaßnahmen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens behandelt werden.

Der BA 2-Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat sich dem Anliegen eines Kindes, den vorhandenen Bolzplatzes der Glockenbachwerkstatt zu erhalten, in seiner Sitzung am 25.10.2011 einstimmig angeschlossen.

Das Kommunalreferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück in der Müllerstraße 2-6 liegt dem Kommunalreferat ein rechtsgültiger Vorbescheid vom 27.11.2009 vor. Nachdem der städtische Wohnungsbestand zum 01.01.2012 an die Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG übertragen wird, soll die Bebauung dieser Fläche – unter Berücksichtigung des baurechtlich erforderlichen Grenzabstands zum Grundstück „Glockenbachwerkstatt“ – durch die für das Anwesen zuständige Wohnungsbaugesellschaft weitergeführt werden. Bis dahin wird allerdings noch etwas Zeit vergehen.

Sehr geehrter Herr Miklosy, bitte teilen Sie dem Kind mit, dass das Kommunalreferat gut verstehen kann, welchen Wert der Bolzplatz für Kinder und Jugendliche im wirklich eng bebauten

Innenstadtbereich hat. Gleichmaßen hat allerdings auch die Schaffung von preislich angemessenem familiengerechtem Wohnraum gerade in der Innenstadt höchste Priorität. Würde der Bolz-/ Spielplatz, wie vom BA 2-Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt beschlossen, bestehen bleiben, würde dies eine erhebliche Verringerung des Baurechts zur Folge haben. Angesichts der damit verbundenen finanziellen Einbußen für die Stadt sowie dem Verlust an Wohnraum kann aus Sicht des Kommunalreferats dem Antrag des BA 2-Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt leider nicht nachgekommen werden; wir bitten um Verständnis.

Damit ist die Angelegenheit satzungsgemäß erledigt.

Mit freundlichen Grüßen

II. Abdruck von I.

PLAN-HA IV

Direktorium HA II Verwaltung BA Geschäftsstelle Mitte

KR-GV/Süd

KR-LV/L (per E-mail)

KR-LV/L (per E-mail)

KR-GL1 (per E-mail)

z.K.

III. Wv.: I-VT

Handwritten signature
Axel Markwardt
Stadtdirektor

Datum: 29.08.2012
Telefon: 0 233-22918
Telefax: 0 233-24213

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII-21V

██████████@muenchen.de

Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes auf dem stadteigenen Grundstück Müllerstr. 2 – 6 im 1. Stadtbezirk (Vorplanung, Baubetreuungsvertrag)
Geplanter Grundsatzbeschluss des Kommunalausschusses vom 27.09.2012

An das Kommunalreferat

Das Kommunalreferat hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Schreiben vom 27.08.2012 offiziell um Mitzeichnung zu o.g. Beschlussvorlage gebeten.

Grundsätzlich begrüßt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Neubau von geförderten und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Innenstadt, vor allem im Stadtbezirk 1. Der Wunsch des Kommunalreferates, durch die Ausschöpfung des Baurechtes möglichst viele Wohnungen zu erstellen und somit zur Linderung des angespannten Münchner Wohnungsmarktes beizutragen bzw. eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks sicherzustellen ist nachvollziehbar. Die Landeshauptstadt München sollte hierbei aber auch im Sinn des Gemeinwohls handeln und berechtigten Ansprüchen nachkommen. Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung hat insbesondere bei der Überplanung von Flächen, die sich im städtischen Eigentum befinden, auch die Berücksichtigung und der Erhalt des Gemeinbedarfs zu erfolgen.

Ergänzend zur Darstellung der Ausgangslage in ihrem Beschlussentwurf möchten wir in Bezug auf den Ballspielplatz vorab Folgendes anmerken:

- Der ca. 11 x 14,5 m große Ballspielplatz ist seit 1980 als Freibereich mit zwei zu errichtenden Ballfanggittern baurechtlich genehmigt und wird seit dem vom Baureferat unterhalten.
- Das Grundstück der Glockenbachwerkstatt, Blumenstraße 7, befindet sich im Privateigentum und ist im Auftrag der Landeshauptstadt München vom Kommunalreferat seit dem Jahr 1977 angemietet. Das Sozialreferat überlässt der 1979 gegründeten Glockenbachwerkstatt e.V. das Anwesen entsprechend der Vertragsvereinbarungen unentgeltlich zur Nutzung.
- Der Ballspielplatz wird sowohl von den Kindern und Jugendlichen der näheren Umgebung als auch intensiv als Freifläche für verschiedenste bürgerschaftliche und kinderbezogene Nutzungen vom Bürgerhaus Glockenbachwerkstatt e. V genutzt. Der Platz dient als Freifläche der im Bürgerhaus Glockenbachwerkstatt integrierten Eltern-Kind Gruppen (zwei Gruppen mit 12 bzw. 8 Kindern im Alter von eineinhalb bis vier Jahren), des Kindergartens (einer Gruppe von 22 Kindern) und des Schülerhortes (21 Kinder aus den umliegenden Schulen 1. - 4. Klasse). Eine Verringerung oder ein Wegfall der Spielfläche würde den Freiflächenrichtwert für Kindertagesstätten von 10 m² pro Kind weiter unterschreiten.

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung darf die völlige Ausschöpfung des Baurechts auf dem Grundstück Müllerstraße 2 – 6 zu Lasten des Ballspielplatz an der Corneliusstraße nicht erfolgen.

Ein ersatzloser Wegfall dieser Fläche hätte **zwei wesentliche Auswirkungen** auf das Programmangebot der Glockenbachwerkstatt sowie des Stadtbezirks 1 Altstadt-Lehel und des unmittelbar angrenzenden Stadtbezirks 2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt:

- Eine der wenigen Möglichkeiten für freies Ballspielen in der Innenstadt würde ersatzlos (siehe hierzu im Folgenden) wegfallen.
- Der Wegfall der Freifläche hätte auch Auswirkungen auf das Angebot der Kindertagesbetreuung, da der notwendige Nachweis für die vorzusehenden Freiflächen neu erbracht werden müsste. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass es sich bei den beiden betroffenen Stadtbezirken um zwei der geburtenstärksten der Stadt handelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat eine mögliche Verlagerung des Ballspielplatzes sowohl in unmittelbarer als auch in erweiterter Umgebung im Vorfeld geprüft. Die dabei gestellten Anforderungen an einen Ersatzstandort wurden auf eine direkte und barrierefrei Nutzung durch das Bürgerhaus Glockenbachwerkstatt e.V. und eine gewisse Nähe zu dessen Hauptgebäude fokussiert. Dazu wird festgestellt:

- Ein Ersatzstandort des Ballspielplatzes in **unmittelbarer Nähe** der Glockenbachwerkstatt, welcher die Aufrechterhaltung der Programmvierfalt des Vereins auf der einen Seite und der notwendigen Betreuung dieser Anlage auf der anderen Seite sicherstellen würde, ist **nicht** vorhanden.
- Die Anlage kann insbesondere nicht auf dem angemieteten Grundstück der Glockenbachwerkstatt e.V. errichtet werden, ohne den für die Kindertagesbetreuung notwendigen Freiflächenanteil weiter einzuschränken bzw. ohne eines der vorhandenen Gebäude auf dem Gelände zu entfernen, was ebenfalls zu einer starken Einschränkung des Angebots führen würde.
- Auch ein Ersatz im **weiteren Umfeld** der bestehenden Anlage ist **nicht** vorhanden. Zudem könnte eine weiter entfernte Anlage nicht durch die Glockenbachwerkstatt betreut werden. Ferner würde bei jedem anderen städtischen oder privaten Standort das gleiche Interesse an Verwertung bestehen wie in der Müllerstr. 2-6.
- Das Problem der **Lärmbelästigung** und die befürchteten Anwohnerklagen ergeben sich grundsätzlich immer, d.h. auch bei jedem anderen innerstädtischen Standort, an dem ein offener oder nach oben offener Ballspielplatz geplant wird. In diesem Fall besteht die Anlage seit Jahren und ist baurechtlich genehmigt. Ferner befinden sich im Umkreis nur städtische oder von der Landeshauptstadt München angemietete Grundstücke. Allerdings ließe sich mit einer entsprechenden Neuplanung der Wohnbebauung (z.B. Lage und Ausstattung der Fenster) und einer Mietvertraglichen Gestaltung durch das Kommunalreferat; ggf. unterstützt durch eine dingliche Sicherung auf eigenem Grundstück der Ballspielplatz erhalten. Diese vorsorglichen Maßnahmen sollten aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung unabhängig vom Ballspielplatz auch wegen der bürgerschaftlichen und kinderbezogenen Nutzung der Glockenbachwerkstatt vorgesehen werden, um deren Bestand insgesamt nicht zu gefährden.

Fazit:

Von Seiten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird empfohlen einen aus Lärmschutzgründen (benachbarte Wohnbebauung) eingehausten, integrierten Ballspielplatz auf dem Grundstück Müllerstraße 2-6 zu realisieren.

Der Geschossflächenverlust dürfte sich hierbei auf ca. 120 m² Gewerbefläche im Erdgeschossbereich, ca. 115 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss und ca. 5 Stellplätze in der Tiefgarage belaufen (die Ermittlung erfolgte auf Grundlage der Pläne des Vorbescheids vom 27.11.2009).

Alternativ wäre seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung eine mögliche Baulinienverschiebung in Richtung Süden um ca. 5 m denkbar unter der Voraussetzung, dass ein vom Kommunalreferat mit dem Sozialreferat und dem Bezirksausschuss 1 abgestimmtes Konzept bezüglich des zu erhaltenden Ballspielplatzes und der Neubauplanung Müllerstraße 2-6 vorliegt.

Für diesen Fall wäre ein Bebauungsplanverfahren notwendig. Die durch die notwendige Umprofilierung des Straßenraumes und Verlagerung der Sparten entstehenden Kosten wären mit dem Geschossflächenzugewinn von ca. 300m² durch das Kommunalreferat im Rahmen einer Kosten-Nutzen-Rechnung zu überprüfen.

Die Beschlussvorlage kann in der vorliegenden Form nicht mitgezeichnet werden. Die unter Ziffer 1.3 des Antrags des Referenten erwähnte Suche nach alternativen Realisierungsmöglichkeiten für einen Ballspielplatz ist aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bereits erfolgt und abschließend behandelt.

Abschließend nehmen wir Bezug auf den am 27.11.2009 erteilten Vorbescheid, welcher ohne Verlängerungsantrag am 30.11.2012 ablaufen würde. Sofern ein Verlängerungsantrag durch das Kommunalreferat noch fristgerecht eingereicht wird, sind erneut alle von dem Bauvorhaben betroffenen Dienststellen zur Beurteilung dieses Verlängerungsantrages aufgerufen. Wir weisen daher darauf hin, dass die Verlängerung des Vorbescheides keine reine Formsache darstellt und sich aus den Stellungnahmen der beteiligten Dienststellen im Lichte der derzeitigen Diskussion über den Erhalt des Ballspielplatzes auch ergeben kann, dass das dem Vorbescheid zugrundeliegende Projekt gegebenenfalls als nicht möglich erachtet wird.

Wie bereits mitgeteilt, bitten wir in dieser Angelegenheit auch um die offizielle Einbindung des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 1 – Altstadt – Lehel sowie des Sozialreferats.



Stadtdirektorin

Datum: 27.08.2012
 Telefon: 0 233-22918
 Telefax: 0 233-24213

[Redacted]@muenchen.de

R	DieBe	RS	EA	Reg.	Kopie an: Referat für Stadtplanung und Bauordnung Stadtplanung PLAN-HAII-21V
R 1	Kommunalreferat				
BdR	30. Aug. 2012				
GL					
SB	IM	IS	AWM	MHM	
Rev	RV	BewA	VermA	SgM	

Corneliusstraße / Müllerstraße 2 – 6
 Erhalt des Ballspielplatz für die Glockenbachwerkstatt e. V.

An das Kommunalreferat, KR-IM

Anlagen:

- visualisierte Variantenprüfung zur Spartenabfrage
- Skizzen der Hauptabteilung PLAN-HA IV – Lokalbaukommission

Anbei erhalten Sie wie vereinbart die visualisierte Variantenprüfung mit dem Ergebnis der Spartenabfrage vom 19.03.2012.

Hierbei wird festgestellt, dass die Variante 2 (Verlagerung des Ballspielplatzes auf das Grundstück der Glockenbachwerkstatt e. V.) und Variante 3 (Verlagerung auf das Grundstück zwischen der Schrankenhalle und dem „Hochbunker“) nicht gangbar sind.

Durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sind weitere alternative Standorte nicht geprüft worden.

Im Ergebnis wird festgehalten, dass ein Alternativstandort für den Ballspielplatz nicht angeboten werden kann.

Des Weiteren übermitteln wir Ihnen den Vorschlag, siehe beiliegende Skizzen, der Hauptabteilung PLAN-HA IV – Lokalbaukommission, den Ballspielplatz in das neue Gebäude an der Müllerstraße 2 – 6 zu integrieren mit der Bitte um Prüfung bei den weiteren Planungen.

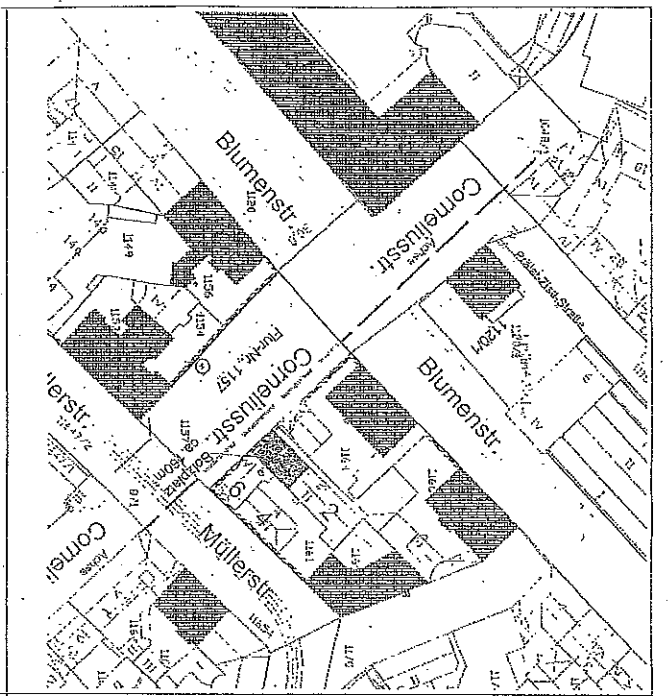
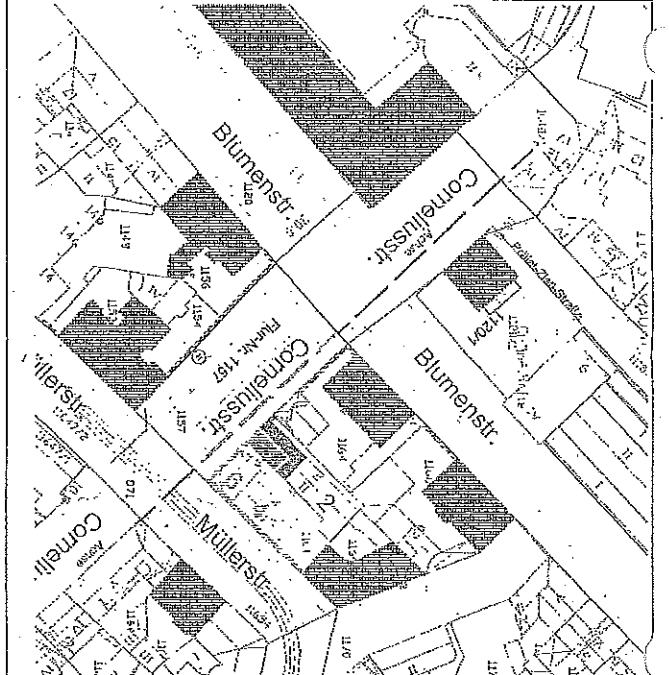
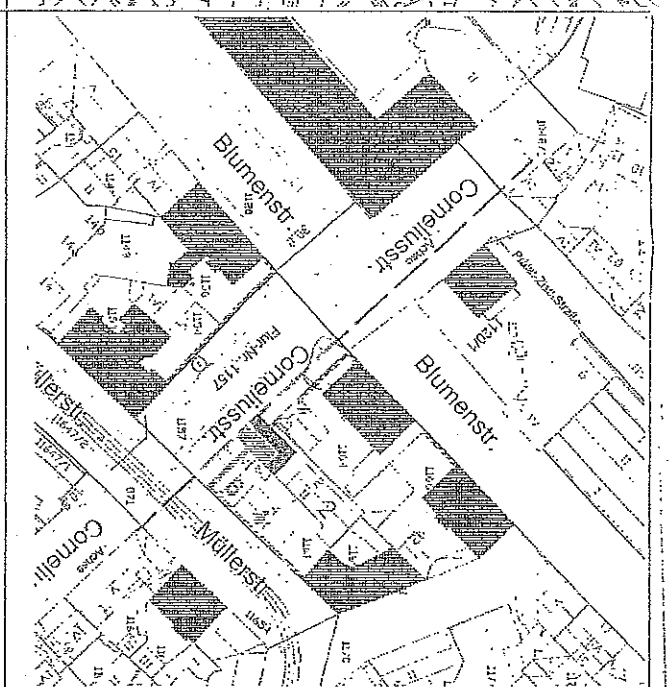
[Redacted signature]

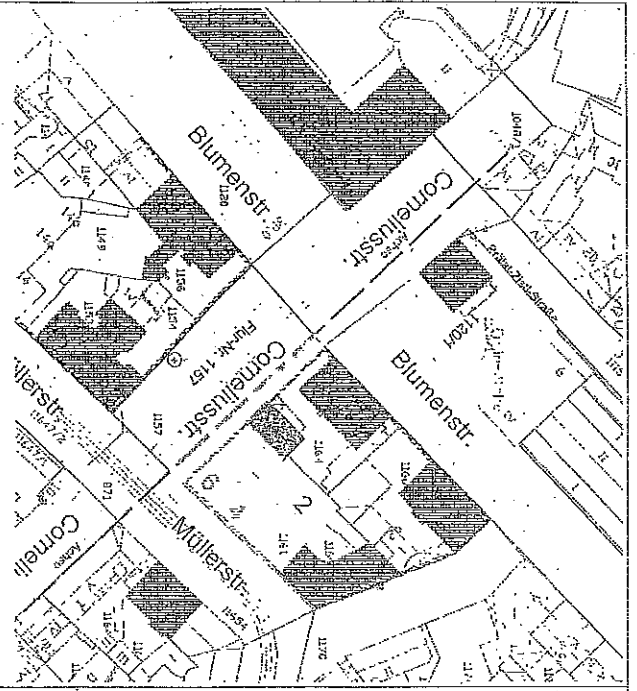
[Redacted]
 Ltd. Baudirektor

K.g. 3/9
 → an
 [Redacted]
 (o. V. i. A.)

[Redacted]	Ö/PR			T.	WV
IM/	Kommunalreferat Immobilienmanagement				RS
ASS	30. Aug. 2012				EA
PW					VvA
BW					Abt. B.
VB	ZA	KS	FS	SO	BU

Kopie erl. p

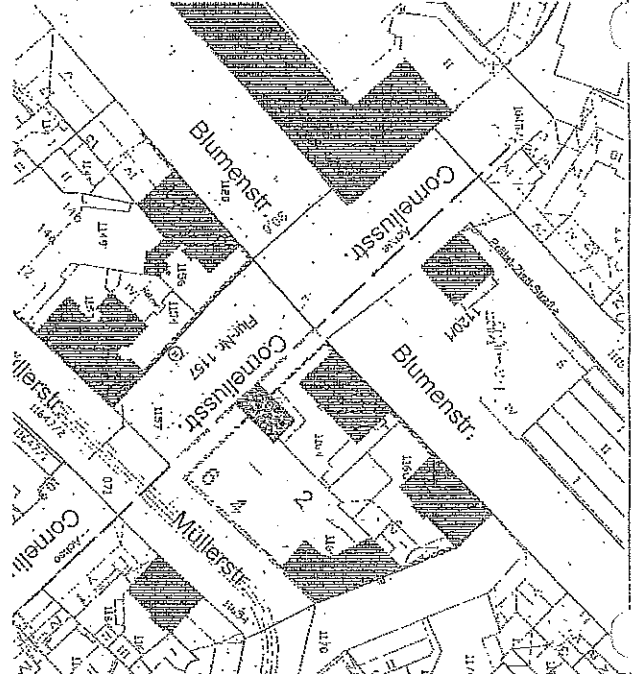
		
<p>Ballspielplatz Bestand</p> <p>Bestehender offener Ballspielplatz auf dem städtischen Grundstück, Müllerstraße 2 – 6, Fl. Nr. 1161, (im Plan grün markiert), der dem Betreiber Glockenbachwerkstatt e.V. kostenfrei überlassen ist</p> <p>Es liegt eine baurechtliche Genehmigung des Freibereich mit zwei zu errichtenden Ballfanggitter vor</p> <p>Derzeitige Nutzung des Ballspielplatzes als Freifläche durch die in der Glockenbachwerkstatt e. V. integrierten Einrichtungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eltern-Kind Gruppen • zwei Gruppen mit 12 bzw. 8 Kindern im Alter von einneinhalb bis vier Jahren • Kindergarten im Bürgerhaus Glockenbachwerkstatt einer Gruppe von 22 Kindern • Schülerhort im Bürgerhaus Glockenbachwerkstatt für 21 Kinder aus den umliegenden Schulen 1. - 4. Klasse. • Für Veranstaltungen des Bezirksausschuss 1 <p>Öffnungszeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • täglich von 8 – 22 Uhr 	<p>Variante 1a) eingehauster Ballspielplatz ohne Verschiebung der Baulinie</p> <p>Eingehauster Ballspielplatz integriert in die geplante Neubebauung auf städtischen Grund Müllerstraße 2-6</p> <p>Ergebnis der Spartenabfrage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zustimmung aller Sparten bis auf KR, hierbei wird der Verlust von Wohnbaufläche und Kosten für Bau und Betrieb der Halle angetührt <p>Fazit: zu präferierende Lösung</p>	<p>Variante 1b) eingehauster Ballspielplatz mit Verschiebung der Baulinie</p> <p>Durch die Verschiebung der Baulinie mehr Bauvolumen für die Neubebauung Müllerstraße 2-6 nördlich möglich als Ausgleich für den Platzbedarf des zu integrierenden eingehausten Ballspielplatzes.</p> <p>Ergebnis der Spartenabfrage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • siehe Variante 1a) aber • Verschiebung der Baulinie wird als <u>historisch und stadträumlich falsch</u> gesehen • <u>Absehbare Probleme</u> mit dem ÖPNV (Bushaltestelle - Warthalle und nötige Gewegbreite) • <u>Notwendigkeit</u> von Verkehrsuntersuchungen bzgl. Leistungsfähigkeit • <u>Notwendige Umprofilierung</u> des Straßenraumes und Verlagerung der Sparten • <u>Wohl keine vollständige Kompensation</u> der Wohnbaufläche und Kosten der Erstellung durch Baulinienverschiebung <p>Fazit: Notwendigkeit Kosten und Nutzen gegenüberzustellen</p>



Variante 2a)
eingehauster Ballspielplatz ohne Verschiebung der Baulinie

Abriß des Schnuppens auf dem Grundstück der Glockenbachwerkstatt

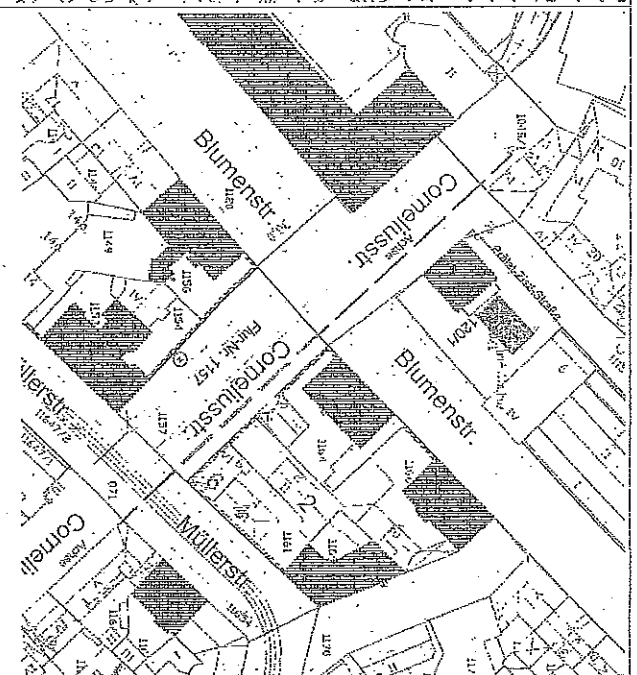
- Ergebnis der Spartenabfrage:
- Abriß des „Schnuppens“ (beinhaltet Werkstatt) sehr kritisch, da starke Einschränkung des Freizeitprogramms
 - Verringerung der Spielfläche (weil z.B. Ballspielplatz größer als der „Schnuppen“) würde Freiflächenrichtwert für KiTa von 10 m² pro Kind weiter unterschreiten und ggf. Neuzulassung (die dann wohl verwehrt werden würde) erforderlich machen.



Variante 2b)
eingehauster Ballspielplatz mit Verschiebung der Baulinie

Abriß des Schnuppens auf dem Grundstück der Glockenbachwerkstatt; Ferner Verschiebung der Baulinie für mehr Bauvolumen auf dem Grundstück der Glockenbachwerkstatt

- Ergebnis der Spartenabfrage:
- Verschiebung der Baulinie wird als historisch und stadträumlich falsch gesehen
 - Absehbare Probleme mit dem ÖPNV (Bushaltestelle - Wartehalle und nötige Gewegbreite)
 - Notwendigkeit von Verkehrsuntersuchungen bzgl. Leistungsfähigkeit
 - Notwendige Umprofilierung des Straßenraumes und Verlagerung der Sparten
 - Wohl keine vollständige Kompensation der Wohnbaufläche und Kosten der Erstellung durch Baulinienverschiebung



Variante 3 - eingehauster Ballspielplatz
zwischen Schrammenhalle und Hochbunker

Ballspielplatz auf der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Gefügnr. Nr. 1789 festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

- Ergebnis der Spartenabfrage:
- Bereich wird als öffentliche Verkehrsfläche genutzt (Ferner Planungen zur Freischankfläche angefündigt)
 - Ballspielplatz würde auf offenen Platz als Fremdkörper wirken
 - Beeinträchtigung von schützenswerten Baumbestand
 - Beeinträchtigung des Zugang zu den Versorgungsanlagen der SWM; ferner Notwendigkeit vorhandene Kabeltrassen/Beleuchtungsanlagen/bwässerkaräle zu berücksichtigen
 - Standort nicht ansprechend (laut, öde...)
 - Nutzung des Hochbunkers weder als Aufenthaltsraum noch als Lageraum möglich (=> keine Synergien)
 - Notwendiges Überqueren der Blumenstraße um von Glockenbachwerkstatt zum Ballspielplatz zu kommen => erhöhter Betreuungsaufwand vor allem für behinderte Kinder, Barrierefreiheit problematisch (in Bezug auf Straßenüberquerung)
 - Offene Bauweise aufgrund der drei angrenzenden Straßen nicht möglich (Verkehrssicherheit), auch aufgrund Lärmschutz
 - Einhausung notwendig
 - Einhausung würde Einzelbaudenkmal Hochbunker beeinträchtigen und ist planungsrechtlich derzeit nicht möglich (keine Befreiung möglich)

Fazit: Keine gangbare Lösung

Fazit: Keine gangbare Lösung

Fazit: Keine gangbare Lösung