

Datum: 08.08.2019  
Telefon: 0 233-  
Telefax: 0 233-

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HAII-61P

Rückbau der ehemaligen Bayernkaserne  
Baufeldfreimachung  
Recyclingkonzept

**I. An das Kommunalreferat-IS-SP  
(vo ab per E-Mail:**

Der mit E-Mail vom 07.08.2019 übermittelte Beschlussentwurf kann seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung so nicht mit gezeichnet werden. Wir bitten um Abstimmung folgender Punkte insbesondere in Abstimmung mit uns und dem Baureferat bzw. dem RGU:

- Erforderliche zeitgleiche Fertigstellung von Wohnbauvorhaben und öffentlichen Grünflächen.
- Sicherung der Flächen und Einhaltung eines Schutzabstandes von 100 m auch im Sinne des Immissionsschutzes der Wohngebäude.
- Sicherung der Räumung der Flächen bei zögerlichen Absatz der Baustoffe.
- Genehmigungsrechtliche Fragestellungen im Bezug auf die geplante gewerbliche Tätigkeit.

Das in der vorliegenden Beschlussvorlage vorgestellte Vorhaben zur Verwendung der mineralischen Bauabfälle im Sinne eines „geschlossenen Stoffkreislaufs“, soweit wirtschaftlich vertretbar, wird grundsätzlich begrüßt. Zur Beurteilung, in welchen Qualitäten die aus dem Rückbau der Bestandsgebäude gewonnenen Materialien Verwendung bei Neubauvorhaben (Hoch- und Tiefbau, Landschaftsbau) finden kann, sieht sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht originär zuständig.

Die Beschlussvorlage einschließlich Anlagen stellt die Vorteile der Gewinnung und Verwendung von Recycling-Baustoffen im Zuge der Baufeldfreimachung aus technischer und wirtschaftlicher Sicht dar und beleuchtet insbesondere auch die positiven Aspekte des Konzeptes im Sinne der Nachhaltigkeit. Günstig für das Gelingen des Vorhabens wird insbesondere die zeitliche Verknüpfung von noch bestehenden Zwischennutzungen und der Baufeldfreimachung dargestellt. Hierdurch fallen die entsprechenden potentiellen sekundären Baustoffe, welche zunächst als Haufwerke auf dem Gelände zu lagern sind, zeitlich versetzt an. Es ist davon auszugehen, dass die Haufwerke je nach Interesse der künftigen Bauherrenschaften über einen längeren Zeitraum, das Gesamtgebiet wird in mehreren Bauabschnitten in einem Zeitraum von etwa 10 Jahren ab dem Jahr 2020 bis zum Jahr 2030 baulich umgesetzt, vor Ort gelagert werden müssen.

Es wird nicht dargestellt, dass zeitgleich erste Wohnbauvorhaben, beginnend mit dem Teilbaugebiet WA12 ab Herbst 2023, fertiggestellt werden. Weitere Bauvorhaben sollen in den Folgejahren sukzessive umgesetzt werden. Durch die angestrebte hohe Dichte des städtebaulichen Konzeptes und den hieraus eng bemessenen privaten Grundstücken ergeben sich auf dem Gelände nur begrenzte Flächenressourcen für die Bereitstellung der erforderlichen Baustelleneinrichtungsflächen der Hochbauvorhaben. Die Haufwerke aus der Wiederaufbereitung der Baustoffe werden weitere Flächen in Anspruch nehmen, was die Flächenverfügbarkeit während der Bauphase weiter beeinträchtigt. Hier ergeben sich Konflikte

in der Bereitstellung der benötigten Flächenressourcen im Zuge der Baumaßnahmen. Daher ist die Ausarbeitung eines detaillierten Lagerflächenkonzeptes sowie eine umfassende Koordinierung der Flächenressourcen auf dem Gelände zwingend erforderlich. Vor dem Hintergrund, dass bereits bezogene Wohngebäude über einen längeren Zeitraum in räumlicher Nähe zu Bereichen zur Lagerung und Aufbereitung von Baustoffen, zu Liegen kommen, ist das zu entwickelnde Lagerflächenkonzept aus unserer Sicht auch immissionstechnisch zu untersuchen und sollte mit dem RGU abgestimmt werden.

Insbesondere ergeben sich aber Konflikte mit den bereits bezogenen Wohnbauvorhaben im unmittelbaren Umfeld der über Jahre vorzuhaltenden Lagerflächen. Das Leben in einem neuen Stadtviertel, umgeben von Haufwerken und Lagerflächen aus Baumaterialien größeren Umfangs, kann den Erstbeziehenden als Pioniere des neuen Stadtviertels über mehrere Jahre hinweg nicht abverlangt werden. Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist daher sicherzustellen, dass keine Haufwerke bzw. größere Lagerflächen über einen längeren Zeitraum im Nahbereich (Distanz ca. 100 m) bereits fertiggestellter Wohnbauvorhaben vorgesehen werden.

Vor dem Hintergrund, dass Baustellenaktivitäten und aufgehäufte Lagerflächen unvermeidbar erscheinen, sind zudem bereits frühzeitig „freie Flächen“ als Erholungsflächen in Form von Grünanlagen für die Bewohnerschaften anzubieten. Diese müssten dann sukzessive zeitnah ausgebaut werden. Ein anderes Vorgehen wird stadtgesehäftlich nicht akzeptiert werden. Die aktuellen Entwicklungen u.a. im Domagkpark zeigen, dass die hohen städtischen Standards bei der Bereitstellung von öffentlicher Infrastruktur auch in der Bayernkaserne eingehalten werden müssen. Das bedeutet konkret, dass mit dem Einzug der Bewohnerinnen und Bewohner auch öffentliche Grünflächen, insbesondere mit Kinderspielplätzen zur Verfügung stehen müssen. Mögliche Ausweichflächen im näheren Umfeld sind für die Bewohnerinnen und Bewohner derzeit nicht vorhanden, so dass hier frühzeitig Angebote gezielt bereitzustellen sind.

Des Weiteren entspricht nach unserer Auffassung die geplante Nutzung im Sinne einer Veredelung von Baustoffen, deren Lagerung und Handels vor Ort dem Grundsatz nach dem Betreiben einer gewerblichen Einrichtung. Es stellt sich hier die Frage inwieweit diese Nutzung dann auch einer entsprechenden Genehmigung nach den bauplanungsrechtlichen oder immissionsschutztechnischen Anforderungen benötigen würde. Ggfs. Hierzu erforderliche Auflagen wären ebenso zu beachten. Wir halten hierfür eine Abstimmung mit dem RGU und PLAN vor der Einbringung in den Stadtrat für erforderlich.

Im Übrigen stellen wir zur Mitzeichnung der vorliegende Sitzungsvorlage, welche dem Stadtrat im **Kommunalausschuss vom 19.09.2019** vorgestellt werden soll, eine äußerst kurzfristige Terminsetzung fest. Wir möchten darauf hinweisen, dass die kurze Mitzeichnungsfrist, insbesondere zur Ferienzeit bei entsprechender personeller Besetzung, die erforderliche intensive Befassung mit der Vorlage deutlich erschwert und bitten künftig um einen angemessenen Bearbeitungszeitraum.

