



Protokoll

Projekt:	Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt 10. Sanierungsbeiratssitzung 2021
Besprechung:	22.09.2021, 18:00 – 20:30 Uhr virtuelle Kommunikationsplattform „BlueJeans“
Tagesordnung:	siehe Einladung
Verteiler:	Ständige Mitglieder des Sanierungsbeirats Herr Schmidt Herr Peckskamp Frau Kaden Gäste Homepage: www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de

Tagesordnung	Zuständig/ Termin
1. Anmerkung zum Protokoll der letzten Beiratssitzung 2. Hinweise zum Tagesordnungspunkt „Sonstiges“ 3. Studie zur planungsrechtlichen Sicherung sozialer Sanierungsziele 4. Arbeitsweise des Sanierungsbeirats - Neustrukturierung 5. Sonstiges • Sanierungsbeiratssitzung am 24.11.2021	
1. Anmerkungen zum Protokoll der letzten Beiratssitzung vom 28.07.2021 Keine.	
2. Hinweise zum Tagesordnungspunkt „Sonstiges“ Folgende Themen werden unter TOP 5 zusätzlich aufgenommen: • Neubau und Tempo-Bau der ZLB • Quartiersratswahl am 27.09.2021	
3. Studie zur planungsrechtlichen Sicherung sozialer Sanierungsziele Stadtkontor präsentiert den aktuellen Sachstand. Die Präsentation ist dem Sanierungsbeirat im Vorfeld der Sitzung zugegangen, wobei die Folien in abweichender Reihenfolge vorgestellt werden (siehe Anhang). Seit der letzten Beteiligungsrunde am 09.06.2021 wurden die städtebaulichen Varianten nicht verändert, sondern viel mehr einzelne Themen / Fragestellungen vertieft betrachtet. Insbesondere geht es um mögliche Nutzungsverteilungen, daraus resultierende Wohnanteile, unterschiedliche Freiflächenqualitäten und zu erwartende Wohnfolgebedarfe (z. B. Kitaplätze). Im letzten Teil der Präsentation geht es um die aktuellen Möglichkeiten des Planungsrechts, insbesondere die sozialen Sanierungsziele, aber auch städtebauliche Qualitäten für die Südliche Friedrichstadt zu sichern. <u>Variantendiskussion</u> Ein Gebietsvertreter fragt, wie es zur Auswahl der Vorzugsvarianten 1 und 6 gekommen ist. Stadtkontor erläutert, dass es bislang kein eindeutiges Votum für eine Variante gegeben hat; die Auswahl spiegelt den aktuellen Abstimmungsstand wider, wie er auch in den Protokollen der Beteiligungstermine nachzulesen ist. Die anderen Varianten wurden zurückgestellt, weil die Baumassen als zu groß und / oder die Kubaturen als weniger angemessen diskutiert worden sind.	

Die Gebietsvertretung tendierte bislang zu Variante 1. Nach Darlegung der Gestaltungspotenziale von Variante 6 durch den Sanierungsbeauftragten sehen einzelne Gebietsvertreter*innen auch in dieser Variante Vorzüge. Im Ergebnis der Sitzung kann dahingehend jedoch keine einhellige Meinung hergestellt werden. Der Fachbereich Stadtplanung gibt zu bedenken, dass dies zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht (zwingend) notwendig ist. Viel mehr zeigen die Varianten das bestehende Diskussionspektrum auf. Es müssen Spielräume für spätere Gespräche / Verhandlungen mit den Grundstückseigentümer*innen belassen werden.

Eine Gebietsvertreterin gibt zu bedenken, dass die in Variante 6 aufgezeigte Nord-Süd-Wegeverbindung weder in einer Sackgasse enden noch zum Angstraum werden dürfe. Wie Stadtkontor erklärt, kann das Motiv der historischen Wilhelmstraße ohnehin nur funktionieren, wenn es in ein übergreifendes Freiflächenkonzept eingebettet wird. Eine Durchwegung der HOWOGE-Wohnscheibe ist aufgrund des offenen Erdgeschosses generell möglich; hierbei ist auf größtmögliche Einsehbarkeit und eine ansprechende Gestaltung zu achten. Voraussetzung ist, dass auch auf dem Grundstück der Parkpalette das Straßenmotiv aufgegriffen wird und eine durchgehende Achse von der Friedrich-Stampfer-Straße über den Blockinnenbereich bis zur Franz-Klühs-Straße entstehen könnte.

Insbesondere mit Blick auf die Erdgeschosszone wird durch die Gebietsvertretung der Appell geäußert, das Untersuchungsgebiet in Beziehung zum umliegenden Gebiet zu setzen. Die Potenziale der Erdgeschosszone für Gewerbe oder nachbarschaftliche Nutzungen sollten diskutiert werden.

Eine Gebietsvertreterin mahnt an, die wichtigen Themen Klimawandel und Stärkung der Anpassungsfähigkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht aus dem Blick zu verlieren. Es müsse eine Grundsatzdebatte darüber geführt werden, inwieweit Freiflächen im Gebiet überhaupt noch bebaut werden sollen. Herr Baustadtrat Schmidt pflichtet bei, dass es bei der Nachverdichtungsdiskussion um sozialen und klimagerechten Neubau gleichermaßen gehen muss. Das Untersuchungsgebiet könnte dahingehend als Modellvorhaben betrachtet werden. Gleichzeitig weist er auch auf die gesamtstädtische Dimension des Themas hin. So stellen sich Flächenpotenziale und -bedarfe in den Bezirken unterschiedlich dar. Klimaschutz darf nicht nur kleinräumig betrachtet werden, sondern ist im größeren Kontext zu sehen.

Sicherungsinstrumente

Nach Baugesetzbuch (BauGB) gibt es verschiedene Arten von Bebauungsplänen (B-Plänen), mit denen Festsetzungen zur Bebauung von Grundstücken getroffen werden können. Als planungsrechtliches Sicherungsinstrument der Wahl empfiehlt Stadtkontor den sektoralen B-Plan gemäß § 9 Abs. 2d) BauGB. Dieses 2021 neu eingeführte Instrument ermöglicht neben den herkömmlichen Festsetzungen insbesondere umfängliche Festsetzungen zur (sozialen) Wohnraumversorgung einschließlich Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Von Nachteil könnte sein, dass es bisher keine Erfahrungen mit dieser Art von B-Plan bzw. keine Rechtsprechung dazu gibt. Gleichwohl äußert der Fachbereich Stadtplanung grundsätzliches Interesse daran, dieses Instrument zu erproben. Jedoch muss immer die Angemessenheit von Festsetzungen gewahrt bleiben, d. h. die Interessen der Eigentümer*innen sind ebenso zu berücksichtigen wie die des Gemeinwohls.

Herr Baustadtrat Schmidt und der Fachbereich Stadtplanung betonen, dass Lösungen nur in Kooperation mit den Eigentümer*innen gefunden werden können. Die AOK hatte sich gegenüber dem Bezirk schon gesprächsbereit erklärt, auch die HOWOGE könnte als neuer Akteur am Platz frühzeitig eingebunden werden. Frag-

lich ist, ob und wie der Eigentümer der Parkpalette in einen solchen Prozess eingebunden werden kann. <u>Weiteres Vorgehen / Partizipationsverfahren</u> Herr Baustadtrat Schmidt schlägt vor, die Bebauungsoptionen für den Block 616 (Franz-Klühs-Straße / Friedrichstraße / Friedrich-Stampfer-Straße / Wilhelmstraße) in einem integrierten Partizipationsverfahren weiter zu diskutieren. Ein/e Quartiersdebatte /-prozess soll dabei den Rahmen für eine verbindliche Zusammenarbeit von Stadtöffentlichkeit, Verwaltung (ämterübergreifend) und den Eigentümer*innen schaffen. Gemeinsam erarbeitete Zielkriterien bzw. Zielvorstellungen sollen in konkurrierenden Gesamtkonzepten umgesetzt werden, deren Überführung ins Baurecht zu prüfen ist. Insbesondere die Verbindung und Qualifizierung der öffentlichen Räume einschließlich der Nutzungen in EG-Bereichen sollten in Kooperation mit lokalen Partnern und der Zivilgesellschaft erarbeitet werden. Exemplarisch verweist er auf den Beteiligungsprozess zu den Esso-Häusern in Hamburg („Planbude“) oder auch die StadtWERKSTÄTTEN des Bezirks. Die Gebietsvertretung unterstützt diesen Vorschlag; sie wirbt selbst regelmäßig für integrierte Verfahren und größere Beteiligtenkreise. Der Gebietsvertretung ist es hierbei wichtig zu wissen, welchen Beitrag sie in dem ganzen Prozess tatsächlich leisten kann. Der Bezirk wird einen Vorschlag zur Prozessgestaltung unterbreiten.	BA F-K/ zeitnah
4. Arbeitsweise des Sanierungsbeirats - Neustrukturierung Der Fachbereich Stadtplanung und seine Beauftragten haben auf Anregung der Gebietsvertretung einen Vorschlag zur Neustrukturierung der Sanierungsbeiratssitzungen erstellt. Das Papier wurde im Vorfeld an die Mitglieder des Sanierungsbeirats versendet. Raumscrip erläutert kurz die wesentlichen Inhalte (siehe Anhang). Seitens der Gebietsvertretung findet das Papier grundsätzlich Zustimmung. Somit wird der Vorschlag angenommen und die neue Struktur ab sofort eingeführt. Gleichwohl gibt es einige Verbesserungsvorschläge: <u>Tischvorlagen</u> Der Fachbereich Stadtplanung und Stadtkontor versenden im Vorfeld der Beiratssitzungen Informationsmaterialien („Tischvorlagen“), die der individuellen Vorbereitung anstehender Tagesordnungspunkte dienen. Ein Gebietsvertreter äußert den Wunsch, dass diese drei bis vier Wochen im Voraus verschickt werden. Vorgesehen ist jedoch der Versand zwei Wochen vor Sitzungstermin, was aus praktischen Erwägungen beibehalten wird: Nur so kann ein möglichst aktueller Informations-/ Arbeitsstand übermittelt werden, welcher dann die Diskussionsgrundlage der Beiratssitzung bildet. <u>Präsentationen</u> Präsentationen im Rahmen der Beiratssitzungen sollen kurz und prägnant gehalten werden. Eine umfängliche Erläuterung von Inhalten ist seitens der Gebietsvertretung nicht erwünscht. Vielmehr sind alle Teilnehmenden angehalten, sich anhand der Tischvorlagen selbständig zu informieren. In der Sitzung soll es lediglich eine Zusammenfassung der Inhalte sowie einen Diskussionsanstoß geben. <u>Rolle der Gebietsvertretung</u> Eine Gebietsvertreterin drängt darauf, bei jedem Thema / Beteiligungsprozess zunächst zu klären, welchen Handlungs- und Entscheidungsspielraum die Gebietsvertretung überhaupt besitzt und was von ihr jeweils erwartet wird.	FB Stapl, Stako/ ab sofort

<u>Präsenzveranstaltungen</u> Die Gebietsvertretung plädiert dafür, die Beiratssitzungen wieder in Präsenz stattfinden zu lassen. Der Fachbereich Stadtplanung erachtet dies aktuell als nicht umsetzbar, prüft aber fortlaufend die Entwicklung des Pandemiegeschehens und möchte sobald möglich wieder in den Präsenzmodus wechseln. Für die Gebietsvertretung ist es unverständlich, welche Art von bezirklichen Veranstaltungen stattfinden dürfen und welche nicht. Der Fachbereich Stadtplanung begründet das mit begrenzten Raumkapazitäten, den je nach Örtlichkeit jeweils unterschiedlichen Anforderungen an Hygiene- und Gesundheitsschutz und den damit verbundenen organisatorischen Aufwand. So hatte man für die StadtWERKSTÄTTEN bspw. die Adlerhalle (unbeheizt) auf dem Dragoner-Areal angemietet, die dahingehend günstige Bedingungen bietet; der Vertrag läuft allerdings demnächst aus. <u>Teilnahmekreis</u> Ein Gebietsvertreter wünscht sich, so wie heute auch künftig mit einem größeren Teilnahmekreis aus Politik, Verwaltung und Experten unterschiedlichster Disziplinen in den Beiratssitzungen diskutieren zu können. Herr Baustadtrat Schmidt regt in dem Zusammenhang an, den Sitzungsmittwoch jeweils mit den Ausschusssitzungen und der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) abzugleichen, damit er selbst auch regelmäßiger teilnehmen kann.	FB Stapl/ zu gg. Zeit
5. Sonstiges <u>Neubau und Tempo-Bau der ZLB</u> Das Bedarfsprogramm für den Bibliotheksneubau ist baulich geprüft. Bis Ende des Jahres 2021 soll ein offener, zweiphasiger, hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit freiraumplanerischem Teil ausgelobt werden. Auch junge Architekturbüros mit weniger Erfahrung / Referenzen sollen teilnehmen können. Das Wettbewerbsmanagement wird vom aus dem Dialogverfahren zur Machbarkeitsstudie bereits bekannten Büro Luchterhandt übernommen. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sollen als Grundlage für die Aufgabenstellung dienen, wobei sich daraus keine Vorzugsvariante ergeben hat, sondern der Lösungsraum / Wettbewerbsbereich relativ weit gefasst wurde. Leider ist die Machbarkeitsstudie nach wie vor nicht öffentlich einsehbar, was die ZLB bedauert. Noch vor Auslobung des Wettbewerbs – voraussichtlich Ende Oktober 2021 – soll es eine weitere öffentliche Beteiligung geben, die von dem Büro Urbanizers durchgeführt wird. Die Gebietsvertretung ist herzlich dazu eingeladen. Außerdem wird derzeit juristisch geprüft, inwieweit eine Beteiligung der Öffentlichkeit auch direkt im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens möglich sein könnte. Inzwischen haben die Bauarbeiten zum temporären Gebäude an der Blücherstraße begonnen. Derzeit werden Vorbereitungen für die Bodenplatte und die Mediener-schließung getroffen. Zudem wurde bereits ein Teil der Begrenzungsmauer zur Blücherstraße hin abgerissen. Die ZLB berichtet auf ihrer Homepage fortlaufend über die Entwicklungen: <https://www.zlb.de/ueber-uns/aktuelles/ein-haus-fuer-alle.html>. <u>Quartiersratswahl am 27.09.2021</u> Am 27.09.2021 finden die Wahlen für den Quartiersrat und die Aktionsfondsjury statt. Das Quartiersmanagement (QM) ermuntert alle Bewohner*innen des QM-Gebietes „Am Mehringplatz“ dazu, wählen zu gehen. Weitere Informationen gibt es auf der Homepage des QM unter: http://www.qm-mehringplatz.info/index.php?id=2. <u>Nächste Sanierungsbeiratssitzung</u> 24.11.2021, 18:00 Uhr, Video-/ Telefonkonferenz Themen: Wahl der Gebietsvertretung 2022, weitere nach Bedarf	Urbanizers/ 4. Qu. 2021 QM/ 27.09.2021 FB Stapl/ 24.11.2021

Anlagen:

- Präsentation Machbarkeitsstudie Sicherung Sanierungsziele (Stand: 22.09.2021)
- Papier Neustrukturierung Sanierungsbeirat (Stand: 23.09.2021)

Stadtkontor GmbH

Editorische Notiz zur Schreibweise männlich/weiblich: Wir bitten um Verständnis, dass aus Gründen der Lesbarkeit auf eine durchgängige Nennung der männlichen und weiblichen Bezeichnung verzichtet wurde. Selbstverständlich beziehen sich alle Texte in gleicher Weise auf Männer und Frauen.



Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

**Vorbereitende Studie zur
Planungsrechtlichen Sicherung von Sanierungszielen**

- 4. Beteiligung am 22.09.2021 -



Untersuchungsgebiet 1 / Teilfläche AOK-Parkplatz

1| Sachstand Beteiligungsverfahren

2| Bebauungsvarianten

- Nutzungsverteilung
- Freiflächenqualitäten / Bsp. Freiflächentypen
- Bedarf Wohnfolgeeinrichtungen

3| Sicherung der Sanierungsziele

- Zu sichernde Inhalte
- Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
- Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d) BauGB

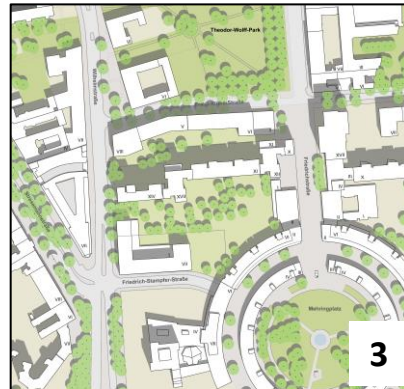
4| Ausblick

1 | Sachstand Beteiligungsverfahren

Variantendiskussion



Stand 3. Beteiligung 09.06.2021 / Stellungnahme FB Stadtplanung 07.07.2021:



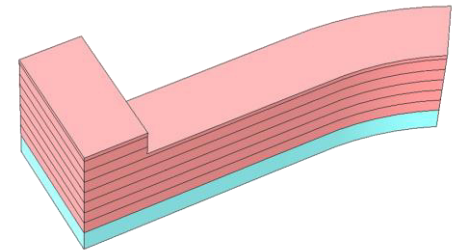
Vorzugsvariante
Gebietsvertretung?



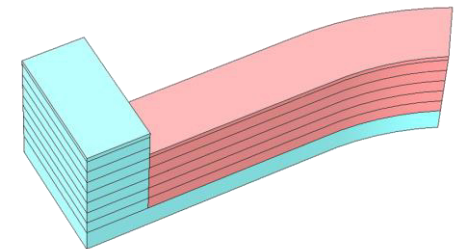
Vorzugsvariante
Fachbereich Stadtplanung!

2| Bebauungsvarianten

Variante 1 – Nutzungsverteilung



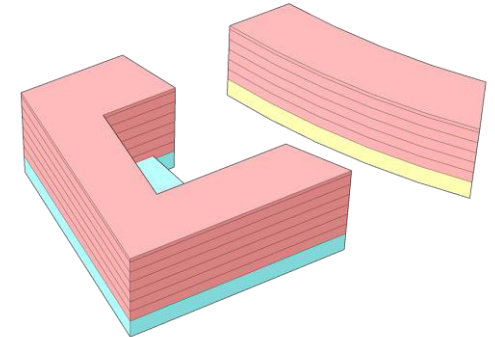
BGF Gewerbe: rd. 1.200 m² = 15 %
BGF Wohnen: rd. 6.900 m² = 85 %
Anzahl Wohneinheiten: rd. 73 WE



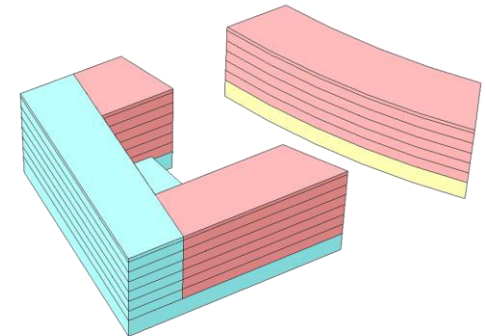
BGF Gewerbe: rd. 3.600 m² = 45 %
BGF Wohnen: rd. 4.500 m² = 55 %
Anzahl Wohneinheiten: rd. 47 WE

2| Bebauungsvarianten

Variante 6 – Nutzungsverteilung



BGF Soziales: rd. 670 m² = 5 %
 BGF Gewerbe: rd. 2.100 m² = 12 %
 BGF Wohnen: rd. 10.300 m² = 83 %
 Anzahl Wohneinheiten: rd. 109 WE



BGF Soziales: rd. 670 m² = 5 %
 BGF Gewerbe: rd. 5.600 m² = 40 %
 BGF Wohnen: rd. 6.800 m² = 55 %
 Anzahl Wohneinheiten: rd. 72 WE

2 | Bebauungsvarianten

Bedarf Wohnfolgeeinrichtungen



Kennzahlen	Variante 1*		Variante 6*	
	85 % Wohnen	55 % Wohnen	83 % Wohnen	55 % Wohnen
Geschosse*	VI-VIII	VI-VIII	I-VII	I-VII
Grundfläche (GF)*	1.238 m ²	1.238 m ²	2.151 m ²	2.151 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF)*	8.131 m ²	8.131 m ²	12.414 m ²	12.414 m ²
Wohneinheiten (WE)**/**	73 WE	47 WE	109 WE	72 WE
Einwohner (EW)**	146 EW	95 EW	218 EW	145 EW
Bedarf Kitaplätze (0 bis unter 7 Jahre)**	10 Plätze	7 Plätze	15 Plätze	10 Plätze
Bedarf Grundschulplätze (6 Jahrgänge)**	9 Plätze	6 Plätze	13 Plätze	9 Plätze
Bedarf Spielplatzfläche**	146 m ²	95 m ²	218 m ²	145 m ²
Bedarf Wohnungsnah Grünfläche**	878 m ²	568 m ²	1.309 m ²	868 m ²

* gemäß Machbarkeitsstudie Stadtkontor GmbH (Stand: November 2021)

** gemäß Wohnungsschlüssel / Sanierungsziele Südliche Friedrichstadt bei 30 % mietpreis- und belegungsgebundenen WE (Stand: Juli 2018)

*** gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ (Stand: November 2018) /

siehe: https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/vertraege/modell_baulandentwicklung.pdf

2 | Bebauungsvarianten

Beispiel Freiflächentyp A „Funktionsfläche“



Abb.: Thomas Reinke / Quelle: <https://www.competitionline.com/de/beitraege/146131>

2 | Bebauungsvarianten

Beispiel Freiflächentyp A „Funktionsfläche“



Abb.: Stadtkontor GmbH / Quelle: eigenes Fotoarchiv

2 | Bebauungsvarianten

Beispiel Freiflächentyp B „Grüner Wohnhof“



Abb.: Brewe Merz Architektur / Quelle: <https://oxfordquartier.de/wohnen-in-gemeinschaft>

2 | Bebauungsvarianten

Beispiel Freiflächentyp B „Grüner Wohnhof“



Abb.: David Chipperfield Architects / Quelle: <https://davidchipperfield.com/project/georgknorrpark>

2 | Bebauungsvarianten

Beispiel Freiflächentyp B „Grüner Wohnhof“



Abb.: DGJ Architektur GmbH / Quelle: <https://www.german-architects.com/de/dgj-landscapes-zurich/project/wohnhof-und-promenade-landstrasse>

2 | Bebauungsvarianten

Beispiel Freiflächentyp C „Begegnungszone“



Abb.: SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH / Quelle: <https://sinai.de/projekt/projekte/quartier-hallesches-ufer>

2 | Bebauungsvarianten

Beispiel Freiflächentyp C „Begegnungszone“



Abb.: Landschafts.Architektur Birgit Hammer / Quelle: <https://www.birgithammer.de/project/wohnen-am-hochdamm>

2 | Bebauungsvarianten

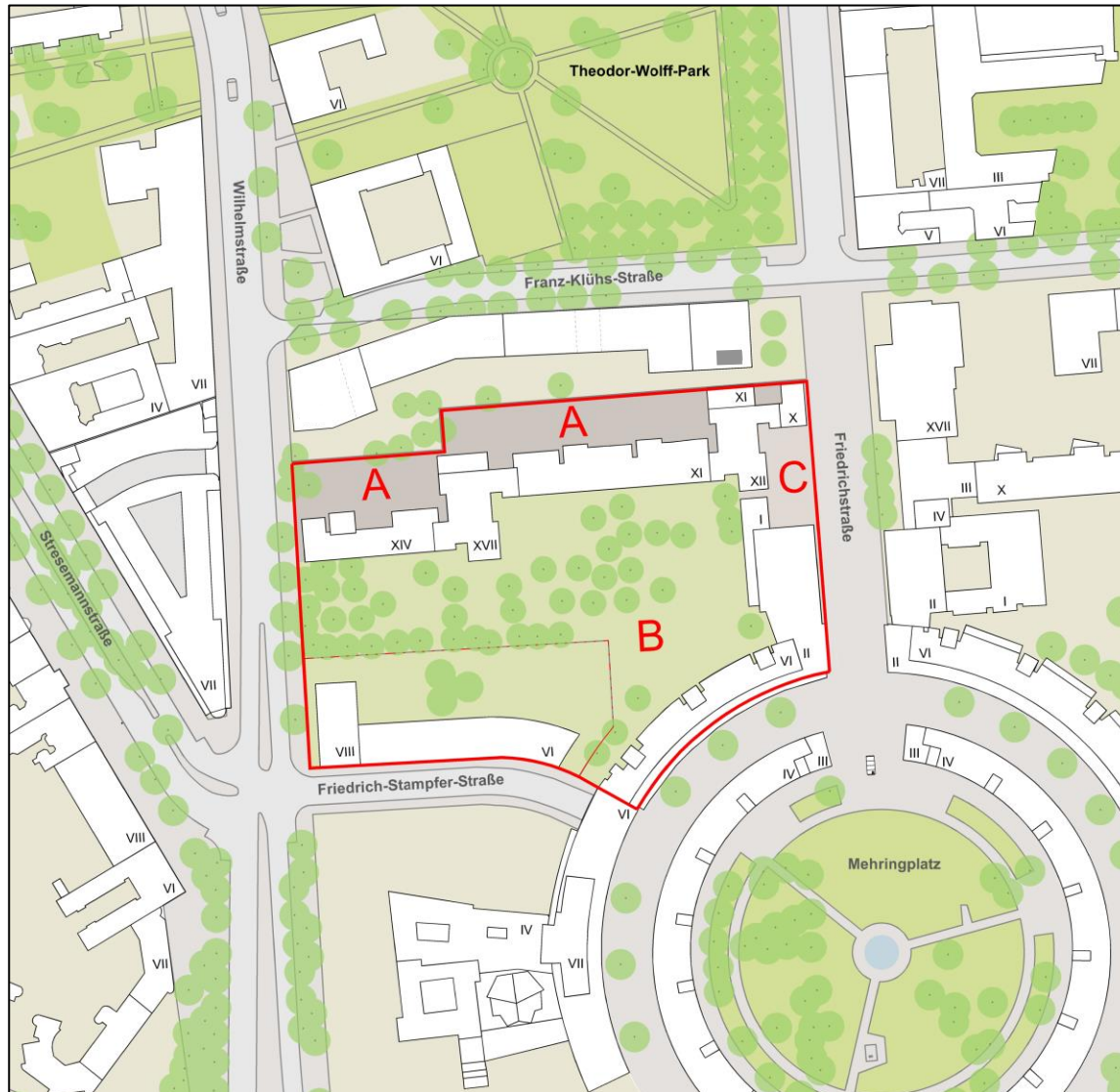
Beispiel Freiflächentyp C „Begegnungszone“



Abb.: club L94 Landschaftsarchitekten GmbH / Quelle: <https://www.clubl94.de/wettbewerbe/archiv/meinerzhagen-stadtplatz-volmemarkt/>

2| Bebauungsvarianten

Variante 1 – Freiflächenqualitäten



Freiflächentypen

- A** Funktionsfläche: rd. 2.500 m²
- B** Grüner Wohnhof: rd. 9.400 m²
- C** Begegnungszone: rd. 600 m²



C Begegnungszone: rd. 3.000 m²

3 | Sicherung der Sanierungsziele

Zu sichernde Inhalte



Aufgabe ist es, die Sanierungsziele auch über die Dauer der Sanierungsmaßnahme hinaus für das Gebiet zu sichern. Mit Auslaufen des Sanierungsrechts bleibt „nur“ die langfristige Sicherung mittels planungsrechtlicher Instrumente.

Im Sinne der **Sanierungsziele** zwingend zu sichern sind:

- Anteile Wohnnutzung bei Neubauvorhaben
- Anteile mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen

Im Ergebnis der **Machbarkeitsstudie** zusätzlich zu sichern sind:

- städtebauliche Ziele und Qualitäten wie z. B. Baufluchten

3 | Sicherung der Sanierungsziele

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB



Das Baugesetzbuch (BauGB) definiert verschiedene Typen von Bebauungsplänen (B-Plänen) und führt in einem abschließenden Katalog auf, welche Inhalte darin grundsätzlich festgesetzt werden können.

Zu den herkömmlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zählen u. a.:

- **Art der baulichen Nutzung:** allgemeines Wohngebiet, urbanes Gebiet, Mischgebiet etc.
 - **Maß der baulichen Nutzung:** Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Vollgeschosse etc.
 - **Bauweise, (nicht) überbaubare Grundstückflächen, Stellung der Gebäude**
 - **Förderfähiger Wohnraum:** „Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen“
- Die Sicherung von **mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen** oder eines bestimmten **Wohnungsschlüssels** war damit jedoch bislang nicht möglich.

3 | Sicherung der Sanierungsziele Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d) BauGB



Mit der Verabschiedung des Baulandmobilisierungsgesetzes, in Kraft getreten am 23.06.2021, hat der Gesetzgeber das BauGB zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum novelliert. Dafür wurde auch ein neuer Typ von B-Plan eingeführt.

Sektoraler B-Plan zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d) BauGB:

- Einleitung des Planverfahrens zunächst befristet bis Ende 2024 möglich
 - gilt für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (siehe § 34 BauGB), aber auch für Flächenpläne wie den Baunutzungsplan (BNP)
 - als Besonderheit sind insbesondere **umfängliche Festsetzungen zur (sozialen) Wohnraumversorgung** möglich
 - ergänzend dazu sind auch einige der herkömmlichen Festsetzungen wie Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc. möglich
- Mit einem sektoralen B-Plan dürften sich die Sanierungsziele nach erster Einschätzung am besten sichern lassen. Allerdings handelt es sich hierbei um ein neues und bislang unerprobtes Planungsinstrument. Die Anwendung dieses Instrumentes ist durch die bezirkliche Bauleitplanung entsprechend zu prüfen.

3 | Sicherung der Sanierungsziele

Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d) BauGB



§ 9 Abs. 2d) BauGB

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Mietpreis- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.“

Quelle: Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 33, ausgegeben zu Bonn am 22. Juni 2021



Handlungsbedarf im Rahmen des Sanierungsrechts:

- ✓ Neubaupotenziale ermitteln
- ✓ Anteil Wohnnutzung für Neubauvorhaben festlegen
- Sanierungsziele konkretisieren
- Anpassung Rahmenplan prüfen
- Empfehlungen für die Bauleitplanung formulieren
- Finanzierung Bebauungsplanverfahren klären

Umsetzung durch die Bauleitplanung:

- (politische) Akzeptanz schaffen
- Ressourcen mobilisieren
- Bebauungsplanverfahren einleiten



Neustrukturierung der künftigen Sitzungen des Sanierungsbeirats:

1. Die Beiratssitzungen finden künftig alle zwei Monate statt. Der neue Sitzungsturnus wird mit der Sitzung am 22.09. 2021 eingeführt, d. h. die Oktober-Sitzung 2021 „entfällt“ und die nächste reguläre Sitzung wird im November 2021 abgehalten.
2. Die Sitzung am 22.09.2021 (Hauptthema: Machbarkeitsstudie Planungsrecht) wird noch nach dem bisherigen Ablauf abgehalten. Es soll dort Raum zur Diskussion und Modifikation des unten vorgeschlagenen neuen Ablaufs gegeben, welcher dann mit der November-Sitzung umgesetzt wird.
3. Als neuer Sitzungsablauf wird vorgeschlagen:

TOP 1	Begrüßung / Sammlung Themen für „Aktuelles“	5 Min.
TOP 2	1 - 2 Hauptthemen (nach Bedarf) Diskussion eines im Vorfeld gemeinsam ausgewählten Themas, Vorbereitung durch die Beauftragten bzw. Gäste > Ergebnis / Schlussfolgerung: Zusammenfassung durch die Moderation, Empfehlungen zur weiteren Verfahrensweise <i>- Pausen nach Bedarf –</i>	75 - 90 Min.
TOP 3	Aktuelles jeweils max. 5 Min. Kurzinformation zu aktuellen Themen, Beiträge aller Beteiligten erwünscht (Baufortschritte, Veranstaltungshinweise, Fragen und Anliegen aus dem Gebiet etc.), nur Verständnisfragen - keine Diskussion	30 - 45 Min.
TOP 4	Ausblick anstehende Termine, Abstimmung des Hauptthemas / der Hauptthemen für die Folgesitzung, Klärung notwendiger Vorbereitungen bzw. benötigter Zuarbeiten durch die Beauftragten / Teilnehmenden des Sanierungsbeirats / Externe	10 Min.
Dauer insgesamt:		2 - 2,5 Std.

4. Zur Vorbereitung der Sitzungen erstellt Stadtkontor eine Tischvorlage bzw. fordert entsprechende Unterlagen von Externen an. Tagesordnung und Tischvorlage werden zwei Wochen vor der jeweiligen Sitzung an den Sanierungsbeirat versendet, damit insbesondere die Gebietsvertretung das Hauptthema / die Hauptthemen auf ihrer vorhergehenden GV-Sitzung vorbesprechen kann.
5. Die Sitzungen werden durch Stadtkontor protokolliert. Das Protokoll einer jeden Sitzung wird spätestens 14 Tage nach der jeweiligen Sitzung an alle Teilnehmenden versendet. Die Protokollkontrolle erfolgt nicht mehr innerhalb der Sitzungen, sondern unter Fristsetzung im Umlaufverfahren, damit das freigegebene Protokoll anschließend zeitnah auf der Homepage des Sanierungsgebiets eingestellt werden kann.
6. Die Sitzungen finden aufgrund der Corona-Pandemie weiterhin online statt. Gleichzeitig wird eine Rückkehr in den Präsenz-Modus angestrebt, sobald es die Pandemiebedingungen wieder zulassen; die Entscheidung darüber liegt beim Veranstalter.
7. Bei dringendem Abstimmungs- / Diskussionsbedarf können terminlich flexibel Sondersitzungen einberufen werden. Diese finden aus praktischen Erwägungen grundsätzlich online statt, beschäftigen sich mit nur einem „Brennpunkthema“ und dauern maximal eine Stunde.