

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

Bebauungsplan Weststadt Kurfürsten- Anlage Information über das Ergebnis des Wettbewerbs für die Baufelder MK2 und MK3 und mögliche Änderung des Bebauungsplans

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 07. Dezember 2010

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	10.11.2010	Ö	() ja () nein	
Bauausschuss	30.11.2010	Ö	() ja () nein	
Gemeinderat	02.12.2010	Ö	() ja () nein	

Inhalt der Information:

Der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt, der Bauausschuss und der Gemeinderat nehmen die Informationen über das Wettbewerbsergebnis und über die Möglichkeiten, den Bebauungsplan „Weststadt Kurfürsten-Anlage“ zu ändern, zur Kenntnis.

Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt vom 10.11.2010

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt vom 10.11.2010

2.2 **Bebauungsplan Weststadt Kurfürsten-Anlage** **Information über das Ergebnis des Wettbewerbs für die Baufelder MK2 und MK3** **und mögliche Änderung des Bebauungsplans** Informationsvorlage 0147/2010/IV

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt. Außerdem ist ein Modell des um Staffelgeschosse ergänzten Wettbewerbsentwurfs im Sitzungssaal ausgestellt.

Herr Erster Bürgermeister Stadel schlägt vor, die Tagesordnungspunkte 1 bis 3.1 gemeinsam aufzurufen. Die Mitglieder des Bezirksbeirates sind damit einverstanden, ebenso auch mit der Zuziehung der beiden Vertreter der STRABAG Real Estate GmbH (STRABAG).

Er begrüßt Herrn Lauble, STRABAG Real Estate GmbH, und Herrn Dipl. Ing. Scholz, Büro Auer + Weber + Assoziierte, sowie Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, Herrn Rees, Stadtplanungsamt, und Herrn Thewalt, Leiter des Amtes für Verkehrsmanagement, zum Tagesordnungspunkt.

Herr Rees stellt das Ergebnis des Wettbewerbs vor und geht auf die rechtlichen Vorgaben für eine mögliche Änderung des Bebauungsplans ein.

Herr Lauble geht auf die Situation der Firma STRABAG und die wirtschaftlichen und rechtlichen Belange ein.

Herr Scholz stellt ausführlich die überarbeitete Planung vor, weist aber darauf hin, dass die Planung noch nicht im Detail beendet ist.

Herr Thewalt stellt die Verkehrskonzeption für das Plangebiet vor.

Herr Erster Bürgermeister Stadel weist darauf hin, dass der umfangreiche Fragenkatalog der SPD in der Vorlage ausführlich beantwortet wird und verzichtet auf einen diesbezüglichen Vortrag.

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirat Dr. Ritter, Bezirksbeirätin Niroomand, Bezirksbeirat Wagner, Bezirksbeirätin Glitscher, Bezirksbeirat Schön, Bezirksbeirat Dr. Aachen, Bezirksbeirat Dr. Dienerowitz, Bezirksbeirat Mattes, Bezirksbeirat Waltner, Bezirksbeirat Dr. Keyl, Stadträtin Stolz, Stadtrat Eckert

In der Diskussion wurden von den Mitgliedern des Bezirksbeirates folgende Punkte vorgetragen und beantwortet. Danach wurden entsprechende Anträge formuliert (siehe Abstimmung der Anträge):

- Entschädigungsforderungen bei einer Änderung des Bebauungsplans werden erwartet. Die Firma STRABAG möchte keine Aussage über die Höhe der wirtschaftlichen Verluste treffen.
- Vertrauensverlust durch den jetzigen Entwurf und die Zusagen von Firma Züblin (heute STRABAG) in 2008, in der Bahnhofstraße nur viergeschossig als Ausgleich für das sechsgeschossige Justizgebäude zu bauen.

- Kompromissvorschlag auf die Staffelgeschosse an der Bahnhofstraße zu verzichten, was aber aus städtebaulicher Sicht problematisch ist.
- Fassade und Größe der Blöcke nehmen keinen Bezug auf die Bestandsbebauung in der Weststadt.
- Eine größere Bautiefe als mögliche Kompensation der Staffelgeschosse lässt sich mit den beabsichtigten Nutzungen nicht realisieren.
- Die Staffelgeschosse sind aus Straßensicht nicht wesentlich stärker wahrnehmbarer als die Vollgeschosse.
- Es wird eher die Anzahl der Geschosse wahrgenommen als die Gebäudehöhe.
- Die Traufhöhe der Baukörper im überarbeiteten Entwurf durch reduzierte Geschosshöhen geht nicht über die Höhe der Bestandsbebauung hinaus.
- Keine Staffelgeschosse, dafür stärkere Überbauung der Innenhöfe.
- Bei einer Änderung des Bebauungsplans würde es zu einer erheblichen Zeitverzögerung der Baumaßnahmen kommen.

Aus der Mitte des Bezirksbeirates wird der Verwaltung für die Durchführung der heutigen Sitzung in der Stadtbücherei, mit Platzangebot für eine große Öffentlichkeitsbeteiligung gedankt.

Um das anwesende Publikum zu Wort kommen zu lassen, **beantragt** Bezirksbeirätin Glitscher

eine Sitzungsunterbrechung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

<<<<< Sitzungsunterbrechung von 20.17 Uhr bis 20.38 Uhr >>>>>

Im Anschluss daran werden die Anträge vom Vorsitzenden in folgender Reihenfolge zur Abstimmung aufgerufen:

Bezirksbeirat Waltner **beantragt:**

den Verzicht auf ein Vollgeschoss für alle Baufelder.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 1:12:4 Stimmen

Bezirksbeirätin Niroomand **beantragt** die Abstimmung über den schriftlichen Antrag der GAL (Antrag Nr. 0089/2010/AN):

Begrenzung der Höhe der absoluten Bebauung auf 4 Geschosse in der Bahnhofstraße und auf 5 Geschosse in der Kurfürsten-Anlage, jeweils ohne Staffelgeschosse.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10:3:4 Stimmen

Bezirksbeirätin Glitscher **beantragt** die Abstimmung über den schriftlich eingereichten Antrag der BL/LI (Anlage 1 zum Antrag Nr. 0089/2010/AN). Dieser wird in drei getrennten Unterpunkten zur Abstimmung gestellt:

1. Erlass einer Veränderungssperre.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 6:0:11 Stimmen

2. Die Andienung der Tiefgaragen ist in MK2 von der westlichen Gebäudeseite und MK3 von der östlichen Gebäudeseite aus vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 7:0:10 Stimmen

3. Die vorhandenen Bäume in der Bahnhofstraße zwischen Landhausstraße und Rohrbacher Straße sind zu erhalten.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 7:0:10 Stimmen

Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt:

Der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt nimmt die Information über das Wettbewerbsergebnis und über die Möglichkeiten, den Bebauungsplan „Weststadt Kurfürsten-Anlage“ zu ändern zur Kenntnis.

Der Bezirksbeirat empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassungen:

Es soll

- 1. die Höhe der absoluten Bebauung auf 4 Geschosse in der Bahnhofstraße und auf 5 Geschosse in der Kurfürsten-Anlage begrenzt werden, jeweils ohne Staffelgeschosse;*
- 2. eine Veränderungssperre erlassen werden;*
- 3. die Andienung der Tiefgaragen in MK2 von der westlichen Gebäudeseite und MK3 von der östlichen Gebäudeseite aus vorgenommen werden;*
- 4. die Erhaltung der vorhandenen Bäume in der Bahnhofstraße zwischen Landhausstraße und Rohrbacher Straße sichergestellt werden.*

gezeichnet
Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Empfehlung

Sitzung des Bauausschusses vom 30.11.2010

Ergebnis: Kenntnis genommen

Sitzung des Gemeinderates vom 02.12.2010

Ergebnis: Kenntnis genommen

A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6		Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		Begründung: Das Vorhaben soll auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche realisiert werden. Ein bestehendes unter- und fehlgenutztes Grundstück wird neu bebaut.
SL 12	+	Stärkere Funktionenmischung
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“
AB 9	+	Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
		Begründung: Innerhalb des Vorhabens soll eine Funktionenmischung gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzung erfolgen. Durch die Lage des Vorhabens nahe des Heidelberger Zentrums können viele Wege zu Fuß zurück gelegt werden. Die Anbindung an den Öffentlichen Personen Nahverkehr ist mit den Haltestellen an der Kurfürsten-Anlage als gut zu bezeichnen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Wettbewerbsergebnis Baufelder MK2 und MK3 sowie Überarbeitung

1.1 Wettbewerbsdurchführung

Die PEKA Projektentwicklung Kurfürsten-Anlage GmbH, vertreten durch die STRABAG Real Estate GmbH, Bereich Freiburg, beabsichtigt auf zwei Baublöcken (MK2, MK3) an der Kurfürsten-Anlage in Heidelberg zwei Gebäude für Wohnen, Einkaufen und Dienstleistung sowie private und öffentliche Tiefgaragen zu errichten. Dazu hat sie in Zusammenarbeit mit der Stadt Heidelberg im März 2010 einen Realisierungswettbewerb mit 20 Architekturbüros ausgelobt. Der Gemeinderat hat am 17.12.2009 den Entwurf der Auslobung als Grundlage für den Architektenwettbewerb Baufelder MK2/MK3 Kurfürsten-Anlage beschlossen.

Am 05. Juli 2010 hat das Preisgericht unter Leitung des Stuttgarter Architekten und Stadtplaners Prof. Dr.-Ing. Franz Pesch den Sieger im Hochbauwettbewerb zu den Baufeldern MK2 und MK3 an der Kurfürsten-Anlage in Heidelberg gekürt. In einer neunstündigen Sitzung wurde der Entwurf des Architekturbüros Auer Weber Assoziierte aus Stuttgart mit 13 zu 2 Stimmen zur Realisierung ausgewählt.

Das Preisgericht setzte sich zusammen aus unabhängigen Architekten, Vertretern der Fa. STRABAG und eines Freiburger Wohnungsbaunternehmens, dem Baudezernenten sowie Stadträtinnen und Stadträten des Gemeinderates der Stadt Heidelberg. Weiterhin waren Mitglieder des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt und Fachleute aus der Stadtverwaltung bei der Preisgerichtssitzung vertreten.

Bei dem Wettbewerbsverfahren hatten 12 renommierte Architekturbüros aus Deutschland und dem angrenzenden Ausland Entwürfe für die beiden Neubauten eingereicht. Das Preisgericht vergab einen 1. und einen 3. Preis sowie zwei Anerkennungen.

Der 1. Preis ging an das Büro Auer Weber und Assoziierte aus Stuttgart/München. Das Preisgericht vertritt die Auffassung, dass sich das vorgeschlagene Projekt gut in den städtebaulichen Kontext einfügt und damit dem neuen Bebauungsstreifen zwischen Bahnhofstraße und Kurfürsten-Anlage eine ebenso konsistente wie zeitgemäße Prägung gibt, wie die Gründerzeit das südlich angrenzende Quartier bestimmt hat. Die weitgehend vertikale Organisation der Fassaden greift zudem die vorwiegend vertikal organisierte Formensprache der Bauten an der Bahnhofstraße gut auf und schafft auch in diese Richtung einen angenehmen Zusammenklang.

Der 3. Preis wurde an das Heidelberger Büro Kessler de Jonge vergeben. Die Jury würdigt den konzeptionellen Ansatz, beide Baublöcke durch eine äußere Ziegelhülle zusammen zu fassen und wertet dies als Stärke und gleichzeitig Schwierigkeit des Entwurfes. Die monolithische Baukörperausbildung wird von Teilen der Jury als städtisch angemessen gesehen. Nicht optimal gelöste Punkte sind die Fassadengestaltung, die für Verwaltung und Wohnen den gleichen Duktus aufweist und hiermit gerade im Bürobereich zu funktionalen Einschränkungen führt. Grundsätzlich wird dem Entwurf ein ambitionierter Ansatz attestiert, das Preisgericht stellt doch die Frage nach der Praktikabilität im Verwaltungsteil und der Angemessenheit am bestehenden Ort.

Anerkennungen wurden an die Büros Volker Rosenstiel aus Freiburg und Leon Wohlhage Wernik aus Berlin vergeben.

Das Preisgericht gab dem Auslober einstimmig Empfehlungen für die Weiterentwicklung des preisgekrönten Wettbewerbsentwurfes des Büros Auer Weber + Assoziierte mit auf den Weg. Dabei sollten die in der schriftlichen Beurteilung angesprochenen Punkte und insbesondere auch die Überprüfung der Ausschöpfung des geltenden Baurechts beachtet werden. Das Preisgericht hat die anschließende Darstellung des weiterentwickelten Beitrages anhand eines städtebaulichen Modells empfohlen. Weiterhin hat das Preisgericht die Empfehlung abgegeben, die Überarbeitung durch ein Gremium, das durch die Mitglieder des Preisgerichtes gebildet wird, bewerten zu lassen.

1.2 Bürgerinformationsveranstaltung am 23.09.2010

Das Stadtplanungsamt hat am 23. September 2010 eine Informationsveranstaltung in der Stadtwerte-Kantine durchgeführt, auf der das Wettbewerbsergebnis MK2/MK3 und seine Überarbeitung vorgestellt wurden. An der Veranstaltung nahmen rund 70 Bürgerinnen und Bürger teil.

Schwerpunkt der Diskussion mit den Bürgerinnen und Bürgern war die Höhe der neuen Gebäude. Deren Traufhöhe von maximal 15,5 Metern wird zwar die Höhe der bestehenden Häuser in der Bahnhofstraße nicht überragen. Auf Kritik stieß jedoch das im preisgekrönten Entwurf noch nicht vorgesehene Staffelgeschoss, das etwas zurückgesetzt auf das vierte Geschoss zur Bahnhofstraße und auf das fünfte Geschoss zur Kurfürsten-Anlage und verlängerter Kleinschmidtstraße gesetzt werden soll.

Die STRABAG erklärte den nachträglichen Aufbau mit wirtschaftlichen Gründen und wies darauf hin, dass das Architekturbüro in der Überarbeitung die zuerst vorgesehenen Raumhöhen reduziert hat, um den Höhenzuwachs zu begrenzen. Somit sind die beiden neuen Gebäudeblöcke auch mit Staffelgeschoss deutlich niedriger als das Justizzentrum.

1.3 Vorstellung des überarbeiteten Entwurfs am 15.10.2010

Ein Gremium aus Mitgliedern des Preisgerichts ist am 15.10.2010 erneut zusammengetreten, um den überarbeiteten Entwurf anhand der Pläne und eines Modells zu bewerten. Der Architekt Jörn Scholz vom Büro Auer + Weber + Assoziierte stellte den aktuellen Planungsstand für die Baufelder MK2 und MK3 an der Kurfürsten-Anlage vor. Er erläuterte, dass bei der Überarbeitung des Entwurfes im Dialog mit dem Auslober, den künftigen Mietern und der Stadt Heidelberg viele Details geändert worden sind. Dazu gehören u.a. auch die Grundrisse, die funktional verbessert wurden.

Bei der Entwicklung der Staffelgeschosse wurden unterschiedliche Varianten durchgespielt. Im vorgestellten Entwurf springen die Staffelgeschosse um 2 m bis 2,2 m von den Außenkanten zurück, um die Wahrnehmung vom öffentlichen Raum aus möglichst gering zu halten. Zusätzlich ergeben sich durch die Loggien der Wohnungen in MK3 weitere Rücksprünge.

Mit der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs hat sich auch eine deutliche Reduzierung der Geschosshöhen ergeben, so dass sich insgesamt die Höhe der erlebbaren Traufkanten um 1,1 - 1,4 m gegenüber dem Wettbewerbsentwurf reduziert.

Bei der Betrachtung der neuen Gebäude in ihrer Höhenentwicklung zu der Bestandsbebauung an der Bahnhofstraße wird deutlich, dass die Oberkante der Vollgeschosse nur um wenige Zentimeter die höchsten Traufen der Bestandsbebauung überschreitet. Zudem ist erkennbar, dass die Staffelgeschosse an der Bahnhofstraße die Firstlinie der Dächer an der Bahnhofstraße nicht erreichen. Anhand des Modells ist erkennbar, dass sich das Bauungskonzept auch nach der Überarbeitung mit den Staffelgeschossen räumlich einfügt und städtebaulich vertretbar ist.

Übersicht über die Gebäude- und Traufhöhen Stand Überarbeitung

MK2	
Traufhöhe 4. Vollgeschoss	ca. 15,60 m
Traufhöhe Bestandsbebauung Bahnhofstraße	bis ca. 15,50 m
Höhe Staffelgeschosse	18,80 m
Firsthöhe Bestandsbebauung Bahnhofstraße	bis ca. 22,75 m
MK3	
Traufhöhe 4. Vollgeschoss	ca. 15,20 m
Traufhöhe Bestandsbebauung Bahnhofstraße	bis ca. 14,90 m
Höhe Staffelgeschosse	18,20 m
Firsthöhe Bestandsbebauung Bahnhofstraße	bis ca. 20,20 m

Nach einer längeren Diskussion konnte im Gremium keine einstimmige Empfehlung für oder gegen die Überarbeitung ausgesprochen werden. Die externen Fachleute im Gremium und die Vertreter der STRABAG äußerten sich positiv in Bezug auf die vorgestellte Überarbeitung. Sie vertreten die Meinung, dass die dargestellte Überarbeitung sowohl in der Bahnhofstraße als auch in der Kurfürsten-Anlage besser als der ursprüngliche Wettbewerbsentwurf ist.

Andere Mitglieder des Preisgerichts äußern sich dahingehend, dass der Entwurf vor der Überarbeitung eine höhere Qualität hatte. Als Kriterien werden hierbei die insgesamt ruhigere Fassade sowie die gelungeneren Proportionen genannt. Der Verzicht auf eine weitere Geschossebene führt nach dieser Auffassung zu einer besseren Harmonie mit dem vorhandenen Baubestand auf der Südseite der Bahnhofstraße, der in der vertikalen Fassadenabwicklung überwiegend 4 Vollgeschosse zeigt.

Ein mit der Stadt Heidelberg abgestimmtes Protokoll der Sitzung liegt bislang nicht vor.

2. Anträge GAL/HD P&E und Bunte Linke/Die Linke

Die Arbeitsgemeinschaft GAL/HD P&E hat mit Datum vom 05.10.2010 die Aufnahme des Tagesordnungspunktes „Änderung des Bebauungsplans Kurfürsten-Anlage“ beantragt. Der Antrag wird von der SPD und den Grünen unterstützt. Folgende Punkte werden gefordert:

- Begrenzung der Höhe der absoluten Bebauung auf 4 Geschosse an der Bahnhofstraße und 5 Geschosse in der Kurfürsten-Anlage, jeweils ohne Staffelgeschosse.
- Andienung der Tiefgaragen in MK2 von der westlichen Gebäudeseite und in MK3 von der östlichen Gebäudeseite.

Außerdem hat die Bunte Linke/Die Linke mit Datum vom 21.10.2010 einen Sachantrag zum Tagesordnungspunkt „Änderung des Bebauungsplans Kurfürsten-Anlage/Bahnhofstraße“ eingebracht, der neben den beiden oben genannten Punkten ein drittes Änderungsziel formuliert:

- Die vorhandenen Bäume in der Bahnhofstraße zwischen Landhausstraße und Rohrbacher Straße sind zu erhalten.
- Darüber hinaus beantragt die Bunte Linke/Die Linke den Erlass einer Veränderungssperre.

Die Anträge wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 21.10.2010 in den Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt verwiesen.

2.1 Änderungen Bebauungsplan gemäß Antrag

Für den Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage hat der Gemeinderat am 17.10.2008 den Satzungsbeschluss gefasst, der Bebauungsplan ist am 05.11.2008 in Kraft getreten.

Grundsätzlich ist es möglich, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern oder einen neuen Bebauungsplan für den Geltungsbereich aufzustellen. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans könnte gemäß § 13 Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren erfolgen. Das bedeutet, dass die Verwaltung auf einzelne Verfahrensschritte verzichten kann und somit ein schnelleres Verfahren möglich wäre.

Höhenbeschränkung/Ausschluss von Staffelgeschossen

Im Bebauungsplan sind für die Baublöcke MK2 und MK3 vier bzw. fünf Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurden durch das Büro Pesch und Partner verschiedene Höhenstudien durchgeführt und die Ergebnisse auch mit der Firma Züblin/STRABAG diskutiert. Im Verfahren wurden Staffelgeschosse weder seitens des Büros, noch seitens des Investors als Möglichkeit thematisiert.

Baurechtlich relevant ist, dass nach § 2 Absatz 6 der Landesbauordnung Baden-Württemberg „oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses vorhanden ist“ keine Vollgeschosse sind. Damit besteht für den Investor die Möglichkeit, auf das oberste Geschoss ein weiteres kleineres Geschoss nach den Maßgaben der Landesbauordnung zu errichten. Da dieses Geschoss nicht als Vollgeschoss gewertet wird, greifen weder Beschränkungen durch die Anzahl der Vollgeschosse, noch durch eine maximale Geschossflächenzahl.

Die grundsätzliche Staffelgeschoss-Option der Landesbauordnung hat ihren Ursprung im klassischen Satteldach. Ein Bau bzw. Ausbau eines solchen Daches soll ohne Anrechnung auf die Anzahl an Vollgeschossen möglich sein. Gleichzeitig ermöglicht diese Regelung eine Differenzierung zwischen straßenräumlich wirksamer Traufhöhe und maximaler Gebäude- bzw. Firsthöhe.

Das Baurecht lässt es nicht zu, dass die gemäß Landesbauordnung zulässigen Staffelgeschosse durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Das Ziel kann jedoch auf einem anderen Weg erreicht werden, so kann eine absolute Höhenbeschränkung der Gebäude in den Bebauungsplan festgesetzt werden. Dieses Mittel ist bei einem Bebauungsplan, bei dem die Mehrzahl der Projekte noch nicht konkret feststeht, mit Bedacht anzuwenden. Die festzusetzenden Höhen müssen einen gewissen Spielraum zulassen, da die Kenngrößen wie Höhe der Geschosse je nach Nutzung und Bauausführung variieren können. Denkbar wären folgende Festsetzungen:

16,00 m zusätzlich zu der Festsetzung der 4 Vollgeschosse,

19,50 m zusätzlich zu der Festsetzung der 5 Vollgeschosse,

22,00 m zusätzlich zu der Festsetzung der 6 Vollgeschosse.

Weiterhin könnten ergänzend folgende Festsetzungen neu aufgenommen werden:

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch technische Dachaufbauten, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,5 m bleibt auch dann noch zulässig, wenn sie eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten, von der Außenwand mindestens 1,5 m zurückspringen und die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 10% der Grundfläche des obersten Geschosses beträgt. Dachaufbauten wie Klimaanlageanlagen und andere, von denen Geräuschemissionen ausgehen, sind auf den an die Bahnhofstraße angrenzenden Dachflächen unzulässig.

Sofern die Staffelgeschosse wie vorgenannt geschildert ausgeschlossen werden, sollten aus städtebaulichen Gründen die höheren Geschosshöhen aus dem Wettbewerbskonzept zur Realisierung kommen. Die Abbildung des Entwurfskonzepts im Modell hat gezeigt, dass sich Gebäude mit einer Traufhöhe von zirka 16,00 m gut in die städtebauliche Situation in der Bahnhofstraße einfügen lassen.

Andienung der Tiefgaragen

Die Lage der Tiefgaragenzufahrten in der Kleinschmidtstraße ist das Ergebnis eines umfangreichen Abstimmungsprozesses. Die Anlage von Tiefgaragenrampen an der Kurfürsten-Anlage wurde aus Gründen der Leistungsfähigkeit des Hauptstroms Kurfürsten-Anlage und an der Bahnhofstraße aus Gründen der Lärmbelastung der Bestandsbebauung ausgeschlossen.

Eine Erschließung des Blockes MK3 von der östlichen Seite ist auf Grund der hier vorhandenen Tiefgaragenzufahrt für das Justizzentrum ausgeschlossen. Aus Sicherheitsgründen wird eine unterirdische Verbindung der Parkgeschosse abgelehnt.

Eine Anbindung des Blockes MK2 über die Westseite kollidiert mit der dort vorgesehenen Anlieferungszone. In der Preisgerichtssitzung am 15.10.2010 wurde das Thema angesprochen. Die Vertreter der STRABAG haben darauf hingewiesen, dass sie für eine Verlegung der TG-Zufahrt im MK2 nach Westen in den Zwischenraum zu MK1 offen sind. Durch eine erneute Diskussion dieses Punktes darf sich allerdings keine Zeitverzögerung bei der Realisierung der beiden Gebäude ergeben.

Von der Verwaltung, den beteiligten Planern sowie vom Preisgericht wird das Kreuzen von straßenbegleitenden Geh-/Radwegen und Tiefgaragenzufahrten in der Kleinschmidtstraße als unvermeidbares und lösbares Arrangement angesehen. Eine Tiefgaragenzufahrt an der Kurfürsten-Anlage wird seitens der Verkehrsbehörde als deutlich schlechtere Lösung eingestuft, da hier der schnellere Radverkehr entlang der Hauptverkehrsstraßen betroffen wäre und zusätzlich der Individualverkehr auf der Kurfürsten-Anlage beeinträchtigt würde.

Bäume im Plangebiet

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans müssen für den geplanten Umbau der östlichen Bahnhofstraße vier Bäume in Höhe des Baumarktes gefällt und ersetzt werden. Dies ist Ergebnis der Vorplanungen zum Straßenumbau einschließlich Leitungsbau. Die weiteren 8 Bäume im Bereich der östlichen Bahnhofstraße werden erhalten und durch 5 weitere Baumpflanzungen in Richtung Rohrbacher Straße sowie durch 7 Bäume in der verlängerten Goethestraße und durch 8 Bäume in der verlängerten Häusserstraße ergänzt. Diese Maßnahmen sind seit dem Entwurfsstand Anfang 2008 im rechtskräftigen Bebauungsplan festgehalten.

Im Rahmen der konkreten Umbauplanung der Bahnhofstraße wird nochmals geprüft werden, ob die 4 fraglichen Bäume in Höhe des Baumarktes in Mittellage erhalten werden können.

2.2 Weitere Änderungen

Sofern der Gemeinderat den Beschluss über eine Änderung des Bebauungsplans fasst, könnte dies genutzt werden, um zum einen die bereits von STRABAG beantragten Abweichungen, die eine Befreiung benötigen, im Plan zu berücksichtigen. Zum zweiten könnten städtebauliche Belange, die sich im Zuge des Wettbewerbsverfahrens und der vorliegenden Bauanträge herausgestellt haben, in die Änderung einfließen. Diese Anpassungen wären ergänzend sinnvoll, aus Ihnen alleine lässt sich aber keine eigene Notwendigkeit für die Änderung des Bebauungsplans ableiten.

Die weiteren Änderungen würden die folgenden Punkte betreffen.

- **Überbauung Innenhof MK2 und Konzentration der Wohnnutzung in einem Baublock**

Die STRABAG hatte bereits im Aufstellungsverfahren einen Tausch der Überbaumöglichkeiten des Blockes MK2 gewünscht und dafür zugesagt, den Innenbereich des Blockes MK3 freizuhalten.

Des Weiteren soll die Wohnnutzung im Baublock MK3 konzentriert und dafür in den Obergeschossen des Blockes MK2 eine reine Gewerbe- bzw. Dienstleistungsnutzung etabliert werden. Der Bebauungsplan sieht zwingend vor, dass jeweils in den Blöcken mindestens 50% Wohnnutzung realisiert wird. Da die städtebaulichen Ziele auch mit den genannten Änderungen erfüllt werden könnten, werden diesbezüglich keine Konflikte gesehen.

Die entsprechenden Befreiungen wurden bereits im Zuge einer Bauvoranfrage erteilt.

- **Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2**

Die textliche Festsetzung Nr. 2 lautet bislang wie folgt:

In den Kerngebieten 1 – 7 (MK1 – MK7) können die in den straßenabgewandten Bereichen festgesetzten Baugrenzen um bis zu 4,0 m bis zu einer maximalen Gebäudetiefe von 18,0 m überschritten werden.

Im Wettbewerbsverfahren hat sich herausgestellt, dass diese Festsetzung nicht präzise genug gefasst ist. Ziel war es, den zukünftigen Bauherren eine möglichst hohe Flexibilität für die Entwicklung der Gewerbe- bzw. Einzelhandelsflächen in den Blockinnenbereichen im Erdgeschoss gewährleisten zu können. Dies kann aber in der vorliegenden Form zu einer unerwünschten flächigen Überschreitung der Baugrenzen führen. Daher wird vorgeschlagen, die Festsetzung wie folgt zu ändern (Änderungen sind fett markiert):

*In den Kerngebieten 1 – 7 (MK1 – MK7) können die in den straßenabgewandten Bereichen festgesetzten Baugrenzen **im Erdgeschoss ausnahmsweise** um bis zu 4,0 m bis zu einer maximalen Gebäudetiefe von 18,0 m überschritten werden.*

Damit ist nach wie vor eine hohe Flexibilität gewährleistet, die Stadt hat aber die Möglichkeit, die städtebaulichen Ziele zu berücksichtigen.

2.3 Absicherung der Änderungen durch Veränderungssperre oder Zurückstellung von Baugesuchen

Sobald ein Änderungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst ist, kann der Gemeinderat den Beschluss über eine Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch fassen. Nach Erlass der Veränderungssperre dürfen im Geltungsbereich der Veränderungssperre keine baulichen Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Als Alternative dazu kann die Baugenehmigungsbehörde, sofern die Voraussetzungen für eine Veränderungssperre gegeben sind (Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss), die Entscheidung über eingegangene Bauanträge auf die Dauer von 12 Monaten aussetzen.

Mit beiden Maßnahmen können Vorhaben, die nicht den Intentionen des aufzustellenden bzw. zu ändernden Bebauungsplanes entsprechen, verhindert werden.

2.4 Entschädigungspflicht

Nach § 39 Baugesetzbuch wären bei einer Änderung des Bebauungsplans diejenigen Aufwendungen zu ersetzen, die der Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand der Festsetzungen des B-Planes getätigt hat. Dies wären im vorliegenden Fall insbesondere die Planungskosten durch die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses in Bezug auf das Staffelgeschoss.

Nach § 42 Absatz 1 Baugesetzbuch besteht ein weitergehender Entschädigungsanspruch, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Nicht notwendig ist, dass die zulässige Nutzung bereits ausgeübt wurde oder sich z.B. über eine Baugenehmigung verfestigt hat: Es genügt die reine Zulässigkeit.

Der Umfang der zulässigen Nutzung ergibt sich in erster Linie direkt aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Über die Baunutzungsverordnung und den dortigen Vollgeschossbegriff ergibt er sich für die im vorliegenden Zusammenhang interessierenden Fragen aber auch aus der Landesbauordnung.

Im Ergebnis ist für den Fall einer Änderung des B-Plans, mit dem Ziel Staffelgeschosse auszuschließen, mit Entschädigungsforderungen zu rechnen.

2.5 Wirtschaftliche Argumente der STRABAG

Die STRABAG führt aus, dass sie aus wirtschaftlichen Gründen auf die Umsetzung der Staffelgeschosse angewiesen ist. Gemäß dem städtebaulichen Vertrag hat sich die STRABAG verpflichtet, Kosten z.B. anteilig für den Umbau der Bahnhofstraße zu übernehmen. Weiterhin ist die STRABAG verpflichtet, gemäß städtebaulichem Vertrag und dem Baulandmanagementbeschluss einen Anteil an kostengünstigem Wohnraum bereit zu stellen.

Diesen Belastungen stehen erhebliche Flächengewinne gegenüber, die durch den Bebauungsplan im Vergleich zur Bestandsbebauung ermöglicht werden. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan hat sich für die ehemaligen Landesgrundstücke ein Flächengewinn von ca. 2.000 m² an überbaubarer Grundfläche ergeben.

Des Weiteren generiert der Bebauungsplan (ohne Staffelgeschosse) für die Baufelder MK2 – MK4 gegenüber dem Bestand ein Plus von 17.200 m² Bruttogeschossfläche. Durch die Staffelgeschosse wären weitere 3.600 m² Bruttogeschossfläche möglich.

Der Bauherr hat bereits auf eine gestellte Bauvoranfrage die Zusage erhalten, den Innenhof von MK2 statt des Innenhofs von MK3 zu überbauen. Da die Grundfläche des Baublockes MK2 größer als die von MK3 ist, ergibt sich gegenüber dem Bebauungsplan eine Zunahme von ca. 600 m² Bruttogeschossfläche.

Im Vergleich mit dem städtebaulichen Konzept, das dem PPP-Verfahren zu Grunde lag, wurde durch das 6. Geschoss des Justizzentrums eine zusätzliche Fläche von ca. 3.400 m² Bruttogeschossfläche generiert.

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Protokoll der Preisgerichtssitzung vom 5.7.2010
A 02	Pläne und Ansichten Entwurf Stand Wettbewerb und Überarbeitung