

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	30.10.2024

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Auwaldstraße 13“, Plan-Nr. 5-129 (Landwasser) - Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

a) Aufstellungsbeschluss

b) Billigung der Planungskonzeption für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
BaUStA	06.11.2024	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussantrag:

1. Der Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt gemäß der Drucksache BaUStA-24/016 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Stadtteil Landwasser für den Bereich der Flst.Nrn.

8325/10, 8325/11, sowie Teilflächen der Flst.Nrn 8326 (Auwaldstraße) und 2970/16 (Stadtbahnlinie) begrenzt

- im Norden durch die Grenze zum mit Garagengebäuden bebauten Grundstück mit Flst.Nr. 8325/6,
- im Osten durch die Stadtbahnlinie 1 Landwasser - Littenweiler,
- im Süden und Westen durch die Auwaldstraße,

Bezeichnung: Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Auwaldstraße 13“, Plan-Nr. 5-129.

2. **Der Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt die unter Nr. 3 beschriebene und in Anlage 4 der Drucksache BaUStA-24/016 dargestellte Planungskonzeption als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Auwaldstraße 13“, Plan-Nr. 5-129.**
-

Anlagen:

1. Lage des Plangebiets
2. Abgrenzung des Plangebiets
3. Protokoll zur Umwelterheblichkeitsprüfung vom 05.02.2024
4. Projekt-Skizzen (Stand: 13.06.2024)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das rd. 6.900 m² große Plangebiet liegt prominent zwischen der Stadtbahnlinie 1 / Elsässerstraße und der Auwaldstraße am (Haupt-)Eingang zum Stadtteil Landwasser. Es umfasst im Wesentlichen die beiden Grundstücke mit den Flst.Nrn. 8325/10 und 8325/11 mit einer Fläche von insgesamt 4.639 m², auf denen sich derzeit noch eine Tankstelle sowie befristet bis zur Fertigstellung des neuen Einkaufszentrums ein Lebensmittelmarkt und weitere Einrichtungen zur Nahversorgung des Stadtteils (z. B. Apotheke, Post, Café) befinden. Künftig wird die Querung über die Elsässer Straße barrierefrei über eine Signalanlage erfolgen, so dass der noch bestehende Fußgängersteg abgebrochen werden kann. Damit können auch Teilflächen der derzeit noch städtischen Grundstücke mit den Flst.Nrn. 8326 und 2970/16 mit einer Größe von etwa 500 m² in das Plangebiet aufgenommen bzw. dem Vorhabenträger verkauft werden.

Zur Haltestelle Diakoniekrankenhaus der Stadtbahnlinie 1 sind es fußläufig ca. 150 m und zur Bushaltestelle Wirthstraße der Linie 36 ca. 300 m.

2. Ausgangslage

Neben der noch bestehenden Tankstelle befand sich im Plangebiet lange Zeit ein Autohaus mit Werkstattbetrieb. Nachdem das Autohaus den Betrieb eingestellt hatte, lag das Gelände zunächst brach. Seit 2020 diente das Areal sowie das darauf befindliche Gebäude der Nahversorgung für den Stadtteil, weil das ca. 150 m südlich vom Plangebiet liegende, bisherige Einkaufszentrum abgerissen und durch ein neues Einkaufszentrum mit darüberliegenden Wohnungen ersetzt wurde (vgl. Bebauungsplan „Stadtteilmitte Landwasser“, Plan-Nr. 5-123; Satzungsbeschluss 28.07.2020, Drucksache G-20/152).

Im September 2024 wurde das neue Einkaufszentrum fertiggestellt und eingeweiht. Die Einrichtungen der Nahversorgung sind in dieses neue Gebäude umgezogen. Das Plangebiet steht damit für eine neue, dauerhafte Projektentwicklung zur Verfügung.

In ersten Beratungsgesprächen mit dem Investor wurde seitens der Stadtverwaltung signalisiert, dass der Bau eines Gebäudes mit einer Höhe von 52 m, die sich vom benachbarten Gebäudekomplex „Max und Moritz“ herleitet, unter bestimmten Bedingungen städtebaulich vertretbar ist, sofern neben der notwendigen gestalterischen Qualität (Behandlung im Gestaltungsbeirat) vorrangig vielfältigen Wohnungsgrößen, geförderte Wohnungen, eine lebendige Erdgeschoss-Nutzung, von der der Stadtteil profitiert, ein Platzangebot, das als Treffpunkt dient, sowie Klimaanpassungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Im Juli 2023 und im Februar 2024 wurde das Projekt im Gestaltungsbeirat vorgestellt und beraten.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Mit der heute im Plangebiet bestehenden Bebauung ist der (Haupt-) Eingang zum Stadtteil Landwasser stadträumlich unzureichend ausgebildet. Und auch mit dem durch den Bebauungsplan „Landwasser Mitte II“, Plan-Nr. 5-43, aus dem Jahr 1975 festgesetzten Bauplanungsrecht, das max. fünf Geschosse und einen großen Abstand des Baufensters zur südlichen Auwaldstraße vorsieht, wäre aus heutiger Sicht ein zufriedenstellender Städtebau an dieser prominenten Lage im Stadtteil kaum möglich. Insofern ist das städtebauliche Hauptziel des Bebauungsplanverfahrens, den Stadtteileingang mit einem markanten Gebäude stadträumlich neu zu definieren. Eine lebendige Erdgeschosszone mit Gastronomie, Dienstleistungen etc. sowie ein großes und vielfältiges Wohnungsangebot sind die weiteren wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung.

Die beiden Beratungsrunden im Gestaltungsbeirat haben eine Gebäudekubatur hervorgebracht (vgl. Anlage 4), die diese städtebaulichen Zielsetzungen miteinander verbindet. Indem im Sockelgeschoss (Tief- und Hochparterre) um die Parkgarage herum die öffentlichkeitswirksamen Nutzungen entlang der Auwaldstraße gelegt werden, trägt es zur Belebung des öffentlichen Raums bei.

Die Eingänge zu den etwa 125 Wohnungen liegen an einem begrünten Innenhof bzw. an einem halböffentlichen Platz auf dem Sockelgeschoss. Neben Aufzügen führt eine großzügige Freitreppe zum Platz nach oben. Er ist nach Westen und Süden Richtung Landwasser offen, so dass der Blick zum Stadtteilzentrum Landwasser hergestellt wird.

Die Wohnungen sind in drei unterschiedlich hohen Gebäudetrakten untergebracht. Der insgesamt 17-geschossige Hochpunkt (52 m) des Gebäudekomplexes liegt im Nordwesten und nimmt die Höhe des Gebäudekomplexes „Max und Moritz“ auf. Der 6-geschossige Trakt (25 m) im Südosten erreicht die Gebäudehöhen der benachbarten Gebäudezeilen im Süden. Mit einer insgesamt 5-geschossigen „Blockrandbebauung“ (13 m) im Osten werden diese beiden höheren Trakte miteinander verbunden und der hochgelegene Innenhof gefasst.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Auwaldstraße erschlossen. Die derzeit vorhandenen Gehwege entlang des Neubaus erfüllen jedoch nicht die erforderlichen Mindestmaße der heute geltenden Richtlinien und Normen. Insbesondere entlang eines 17-stöckigen Gebäudes mit Geschäftsnutzung ist es notwendig, dass für die zu Fuß gehenden ausreichend breite Gehwege zur Verfügung gestellt werden. Der öffentliche Gehweg an der Westseite des Gebäudes soll daher auf 3 m verbreitert werden. Die Kosten für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind vom Projektentwickler zu tragen.

Im weiteren Planungsprozess sind die baurechtlich erforderlichen Stellplätze für die 125 Wohnungen und geplante Gewerbenutzungen in entsprechender Anzahl nachzuweisen. Außerdem sind zur geplanten Gewerbenutzung Angaben zu machen. Es sind entsprechende Kund_innenstellplätze und Anlieferungszonen vorzusehen.

5. Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Zuge einer Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) ermittelt. Das Protokoll dazu ist als Anlage 3 beigefügt. Welche Gutachten im Einzelnen erforderlich werden, kann den Seiten 11 und 12 des UEP-Protokolls entnommen werden. Alle Gutachten müssen bis zum Offenlagebeschluss im Detail vorliegen.

Für den Bebauungsplan ist ein Umweltbeitrag zu erarbeiten.

Da in Landwasser das Grundwasser hoch ansteht, darf nicht tiefer als ca. 1,5 m unter Geländeoberkante gebaut werden. Das hat z. B. zur Folge, dass die notwendige Parkierung oberirdisch untergebracht werden muss.

Die positive Gestaltung der örtlichen Energieerzeugung und Energieversorgungssicherheit im Baugebiet durch den Einsatz erneuerbarer Energien sind integraler Bestandteil einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Darüber hinaus wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des erhöhten lokalen Energiebedarfs, der durch die Bebauungsplanänderung zusätzlich erhöhten städtebaulichen Dichte (Schaffung von Wohnraum) entsteht, geleistet. Hierdurch wird auch die Importabhängigkeit im Energiebereich verringert. Die dezentrale Produktion von Strom trägt auch zur Netzentlastung bei. Energieversorgungs- und Energiepreisisiken werden hierdurch reduziert. Die Verfügbarkeit von lokal erzeugtem regenerativem Strom für E-Mobilität vor Ort wird die Attraktivität des Standorts für Gewerbetreibende, Bewohnende und Besucher_innen erhöhen und den Stadtteileingang aufwerten.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2020 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Da weiterhin ein Mix aus gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnen planerisch angestrebt wird, entwickelt sich der Bebauungsplan „Auwaldstraße 13“ aus dem Flächennutzungsplan 2020. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht erforderlich.

7. Verfahrensart / vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Bauvorhaben verlangt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, denn es weicht insbesondere bei der Gebäudehöhe und bei der überbaubaren Grundstücksfläche von dem für dieses Grundstück geltenden Bebauungsplan „Landwasser Mitte“, Plan-Nr. 5-43, deutlich ab. Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan

der Innentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Da neues Planungsrecht für ein einzelnes Bauvorhaben eines Investors geschaffen werden soll, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erarbeitet.

8. Durchführungsvertrag

Im weiteren Verfahren ist mit dem Vorhabenträger auf der Grundlage der baulandpolitischen Grundsätze unter Berücksichtigung der Grundsätze der Angemessenheit und Kausalität ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

9. Ausblick

Die frühzeitige Beteiligung ist für Dezember 2024 / Januar 2025 vorgesehen. Eine weitere Beratung im Gestaltungsbeirat ist ebenfalls im Dezember 2024 geplant. Die Offenlage wird für das 2. Halbjahr 2025 angestrebt.

Ansprechperson ist Herr Etter, Stadtplanungsamt, Tel. 0761/201-4162.