

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften 3. Änderung „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“

- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) -

Plan-Nr. 6-125c

Stadtteil St. Georgen



Das Gebäude des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktes im Plangebiet steht seit mehreren Jahren leer. Die bauliche Anlage, die Gebäude- und Verkaufsflächengröße sowie der Standort entsprechen seit geraumer Zeit nicht mehr den heutigen Ansprüchen für eine großflächige Fachmarktnutzung. Die Außenanlagen und Fassaden weisen auf Grund des Leerstands Defizite auf, die negativ in die Nachbarschaft ausstrahlen.

Es ist vorgesehen, das Bestandsgebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Der ursprünglich geplante Erhalt des Erdgeschosses für eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung konnte aus statischen und wirtschaftlichen Gründen vom Vorhabenträger nicht weiterverfolgt werden.

Auf der Grundlage der überarbeiteten Planung mit einem vollständigen Abbruch des Bestandsgebäudes, sind nun ein Erdgeschoss und vier Obergeschosse sowie ein zurückspringendes Staffelgeschoss vorgesehen. Im Erdgeschoss sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die Obergeschosse und das Staffelgeschoss beinhalten einen breit gestreuten Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnformen und -größen für junge und ältere Menschen. Insgesamt sollen etwa 160 – 180 Wohneinheiten errichtet werden.

Durch das geplante Wohnungsangebot kann der Nachfrage und dem demographischen Wandel im Stadtteil Rechnung getragen werden. Die Wohnungen sind im Wesentlichen barrierefrei erreichbar.

Die Gebäudekonzeption und die Organisation der Grundrisse berücksichtigen die Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm, insbesondere an der Nord- und Westfassade. Um die Einhaltung der Werte zu garantieren, ist hier eine Erschließung der Wohnungen über Laubengänge und eine Orientierung der Wohnräume zum begrünten Innenhof mit Dachgärten, Terrassen und Balkonen geplant.

Die erforderlichen Stellplätze für PKW werden in der direkt angrenzenden Parkgarage nachgewiesen. Hier stehen ca. 270 KfZ-Stellplätze zur Verfügung. Von der Parkgarage gibt es eine direkte fußläufige Verbindung (Passage) im Erdgeschoss zum Vorhaben. Die Fahrradabstellplätze befinden sich zum einen im Erdgeschoss mit Zugang zur Parkgarage und zum anderen im Untergeschoss des Vorhabens.

Die bisherige Zu- und Abfahrt von der Basler Landstraße wird beibehalten. Im Unterschied zur Bestandssituation entstehen durch die Öffnung des neuen Baukörpers zur Basler Landstraße, ein großzügiger öffentlicher Bereich im Eingangsbereich des Vorhabens. Dies wirkt stadträumlich sehr einladend und trägt mit seiner Ausgestaltung insgesamt zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei.