



Informationsvorlage 610/745/2023

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 20.04.2023	Aktenzeichen: 61-32/St10	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	17.04.2023	Vorberatung N
Stadtvorstand	24.04.2023	Vorberatung N
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	25.04.2023	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Bebauungsplan „A 15, Reitschulgasse,“; Informationen zum geplanten Wohngebäude auf den Flurstücken 686 und 686/4 an der Reiterstraße

Information:

Für die Flurstücke 686 und 686/4 an der Reiterstraße liegt dem Stadtbauamt ein Bauantrag für ein lang gestrecktes, nicht unterkellertes Wohngebäude mit 47 Wohnungen in den Obergeschossen und einer Parkgarage sowie einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss vor.

Im Jahr 2018, als sich Planungs- und Entwicklungsabsichten für die weitgehend brachgefallenen Grundstücksflächen konkretisierten, wurde ein Bebauungsplanaufstellungsbeschluss für den in Anlage 1 ersichtlichen Geltungsbereich mit folgenden städtebaulichen Zielen gefasst:

Eine Neubebauung soll sich im Hinblick auf die umgebende historisch gewachsene, heterogene Bebauung sowohl baulich als auch hinsichtlich einer urbanen Nutzungsmischung einfügen. Ziel ist eine 3- bis 4-geschossige, 10 bis 14 Metern hohe, in der Höhenentwicklung gestaffelte und kleinteilige Baustruktur, die hinsichtlich ihrer Trauf- und Firsthöhen auf die Umgebung reagiert und zwischen den vorhandenen Strukturen vermittelt. Dabei sollen historische Baufluchten aufgenommen oder interpretiert und öffentliche Räume klar definiert werden. Dieses gilt insbesondere für die Ausformulierung des Raumes an der Reitschulgasse und Triangelgasse, um die Adressausbildung und Auffindbarkeit in diesem Bereich sicherzustellen und keine Hinterhofsituation entstehen zu lassen. Neben der Regelung der baulichen Dichte, der Höhenentwicklung sowie der überbaubaren Flächen sollen gestalterische Themen wie die Fassadengestaltung, die Ausgestaltung der Dachformen (insbesondere in Bezug auf die umgebende Bebauung) sowie die Anordnung von Balkonen / Loggien im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden. Weiteres städtebauliches Ziel ist eine (urbane) Mischung aus kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben, Gastronomiebetrieben, Büros, freien Berufen oder Verwaltung in der Erdgeschosszone und einer Wohnnutzung in den Obergeschossen. Der Standort soll entsprechend seiner zentralen Lage in der Stadt durchaus auch mit zentrenergänzenden Nutzungen versehen und nicht zum reinen Wohnkomplex hin entwickelt werden.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 4. Oktober 2018 im Amtsblatt. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht ausgeschlossen werden konnte,

dass Planungen für das Grundstück angestellt werden, die nicht im bauleitplanerischen Interesse der Stadt liegen, wurde auch eine Veränderungssperre erlassen, die in der Zwischenzeit aber ausgelaufen ist. Weitere formale Verfahrensschritte im Bebauungsplanverfahren erfolgten nicht, weil frühere Planungen verworfen wurden und die aktuellen Entwicklungsüberlegungen in enger Abstimmung mit dem Stadtbauamt erfolgten und Grund zur Annahme boten, dass auch ohne Bauleitplanung eine den Zielen der Stadt entsprechende Nachnutzung für die brachgefallenen Grundstücke gefunden und auf der Grundlage der Vorschriften des § 34 BauGB genehmigt wird.

Die letzten Monate standen im Fokus archäologischer Untersuchungen, die letztlich dazu führten, dass eine ursprünglich vorgesehene Unterkellerung des Gebäudes im Widerspruch zum Denkmalschutz (Erhalt der Landauer Festungsanlagen) stand. Anstelle einer Tiefgarage ist im Erdgeschoss großflächig Parken vorgesehen. Die planerisch gewollte „lebendige“, urbane Erdgeschosszone wurde mit Ausnahme des westlichen Kopfbaus aufgegeben. Die „Kleinteiligkeit“ der Bebauung soll mit einer gezielten Abstufung der drei Gebäudeteile erreicht werden. Damit reagiert der Baukörper auf die nördlich angrenzende Bebauungsstruktur der Altstadt und schafft gleichzeitig einen Übergang zu den südlich und westlich angrenzenden größeren Baustrukturen entlang der Reiterstraße. Aufgrund des langgestreckten Grundstückszuschnitts bleibt aber eine gewisse „Riegelwirkung“ erhalten, die mit der geplanten, durchgehend mehrgeschossigen Bebauung ausgeprägter sein wird, als das in der Vergangenheit der Fall war (Anlagen 2 bis 7).

Der dreiegliederte Baukörper mit dem fünfgeschossigen Kopfteil an der Königstraße als Pendant zum Vauban Haus, wird nach Osten zur Weißquartierstraße hin auf vier Vollgeschosse abgestuft. Die Planung sieht Firsthöhen von 14 bis 18 Metern und Traufhöhen von 9 bis 13 Metern vor. Die Traufhöhen bewegen sich damit im Höhenbereich des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses und können aus Sicht der Verwaltung beibehalten werden. Durch die Ausformung eines altstadttypischen Mansardwalmdaches sind die Firsthöhen rund 5 Meter höher, aber immer noch im Rahmen der umgebenden Gebäudehöhen. Selbiges gilt für die Geschossigkeit, die sich in die Umgebung einfügt und an den richtigen Stellen auf die besondere städtebauliche (Eck-)Situation reagiert.

Bauplanungsrechtlich problematisch ist hingegen die hohe Ausnutzung des Grundstücks im Hinblick auf die überbaute Grundstücksfläche und die vorgesehene Geschossigkeit: Die GFZ liegt mit einem Wert von fast 4,0 sehr hoch. Hier gilt es, im Rahmen der weiteren Ausdifferenzierung der Planung, insbesondere im Hinblick auf die Nutzungsformen, das Mobilitätskonzept und die umgebenden Freiflächen im Quartier den Nachweis zu führen, dass das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarn nicht verletzt ist und keine bodenrechtlichen Spannungen in dem Sinne entstehen, dass ein Planerfordernis besteht und über die Bauleitplanung eine verträgliche Nutzungsdichte und Nutzungsmischung sichergestellt werden muss.

Die Wohnungen werden in 33 frei finanzierte Wohnungen und 14 Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau gegliedert. Damit wird eine Quote von 25% für den sozialen Wohnungsbau erreicht. Da der Bebauungsplanaufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2018 stammt und damals noch die „alte“ Quotierungsrichtlinie galt, werden aus Sicht der Verwaltung die wohnungspolitischen Zielvorgaben der Stadt eingehalten.

Die vorgelegte Planung mit der sehr hohen baulichen Ausnutzung des Grundstücks geht davon aus, einen Großteil der derzeit ermittelten 48 notwendigen Stellplätze nicht baulich herstellen zu können. Aufgrund des Verbots der Unterkellerung (Tiefgarage) wegen denkmalgeschützter Festungsbauwerke im Untergrund können laut aktuell vorgelegter Planung lediglich 17 Stellplätze vor Ort hergestellt werden, von denen wiederum 4 Stellplätze in Form von Carsharing genutzt werden sollen. Hierbei ersetzt 1 Carsharing-Stellplatz jeweils 5 notwendige Stellplätze. Die restlichen 15 Stellplätze müssten abgelöst werden. Würde man die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks reduzieren und bzw. auf eine Begrünung von 20% der Grundstücksfläche bestehen,

reduziert sich zwar der rechnerische Stellplatzbedarf (durch dann mutmaßlich reduzierte Nutzungseinheiten), aber auch der Platz für baulich herstellbare Stellplätze würde sich verringern. Diese „Flächennot“ drückt sich auch bei der Frage aus, ob und wenn ja wo der erforderliche Kinderspielfeld gebaut werden könnte: die vorgelegte Planung hat hierfür keinen Platz gefunden, weshalb eine Ablöse beantragt werden soll.

Damit muss konstatiert werden, dass die Bebauungskonzeption mit der hohen Grundstücksausnutzung, dem fehlenden Nutzungsmix bei einem weit überwiegender Teil „Wohnen“, ohne besondere Differenzierung beim Wohnungsmix und dem fast nur für das Parken genutzten Erdgeschoss nicht im Einklang mit den bauleitplanerischen Zielen der Stadt steht und eine Freigabe der vorgelegten Planung nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, den konsensualen Weg mit dem Bauherrn fortzuführen und im Rahmen einer intensiven Bauberatung eine Fortschreibung der Genehmigungsplanung herbeizuführen, die folgende Inhalte erfüllt:

- Schaffung von öffentlichkeitswirksamen, gewerblichen Nutzungsstrukturen im Erdgeschoss (Co-Working, Handel, Gastronomie etc.) im Erdgeschoss des Gesamtgebäudes und Verzicht / Ablöse der privaten Stellplätze („Belebung der Erdgeschosszone“)
- Schaffung von differenzierten Wohn- bzw. Lebensräumen für unterschiedliche Nutzergruppen (Wohngruppen, Freie Berufe, Wohngemeinschaften, Appartements, Ferienwohnungen, Single-Wohnen etc.) – kein „Einheits-Wohnen“ - unter Beachtung einer Sozialquote gem. Quotierungsrichtlinie (alt) von 25%
- Reduzierung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks bzw. Qualifizierung der (wenigen) verbleibenden Freiräume mit Berücksichtigung von Aufenthaltsbereichen im Außenbereich (Co-Working, Gastronomie) und/oder einzelner, ggf. über das benachbarte städtische Grundstück erschlossener Car-Sharing-Stellplätze
- Änderung der geplanten Erdgeschossfassaden sowie der Dachlandschaft im Hinblick auf mehr urbane Nutzungsmöglichkeiten und mehr Offenheit des Gebäudes zum öffentlichen Raum bei gleichzeitiger Beachtung der Grundzüge der Altstadtsatzung

Auswirkung:

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja / Nein
Begründung: Eine Nachhaltigkeitseinschätzung ist bei einer Informationsvorlage nicht erforderlich.

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „A 15, Reitschulgasse“ (Aufstellungsbeschluss)
- Anlage 2: Lageplan des Bauvorhabens
- Anlage 3: Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 4: Grundriss 1.OG, 2. OG
- Anlage 5: Ansichten
- Anlage 6: 3D Modell Süd
- Anlage 7: 3D Modell Ost

Beteiligtes Amt/Ämter:

Rechtsamt

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.