



Bebauungsplan "Wilhelmstraße Westseite, 1. Änderung" Auslegungsbeschluss

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Bau- und Sozialausschuss	20.07.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	21.07.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Abgrenzungsplan

Je einmal in der Variante „eingeschossiger Innenhof“ und in der Variante „zweigeschossiger Innenhof“

Bebauungsplan, zeichnerischer Teil

Bebauungsplan, Textteil

Begründung

Örtliche Bauvorschriften

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt, das Bebauungsplanverfahren ohne einen Planungswettbewerb fortzuführen.
2. Der Gemeinderat beschließt, die vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend den Behandlungsvorschlägen der Verwaltung zu werten.
- 3a. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Wilhelmstraße Westseite, 1. Änderung“ Nr. 1.2.1 (Variante eingeschossiger Innenhof) mit zeichnerischem Teil (Rechtsplan), Textteil und Abgrenzungsplan jeweils vom 10.05.2021.
oder
- 3b. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Wilhelmstraße Westseite, 1. Änderung“ Nr. 1.2.1 (Variante zweigeschossiger Innenhof) mit zeichnerischem Teil (Rechtsplan), Textteil und Abgrenzungsplan jeweils vom 23.06.2021.
- 4a. Der Gemeinderat billigt den Satzungsentwurf über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wilhelmstraße Westseite, 1. Änderung“ Nr. 1.2.1 (Variante eingeschossiger Innenhof) vom 10.05.2021.
oder



- 4b. Der Gemeinderat billigt den Satzungsentwurf über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wilhelmstraße Westseite, 1. Änderung“ Nr. 1.2.1 (Variante zweigeschossiger Innenhof) vom 23.06.2021.
5. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

II. Sachverhalt und Begründung

In seiner Sitzung am 09.07.2020 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Wilhelmstraße Westseite, 1. Änderung“ Nr. 1.2.1 beschlossen. In ihm soll der bisher zwischen Wilhelmstraße und Jagstgartenweg geltende Bebauungsplan für eine weitergehende Verdichtung überplant werden (Sitzungsvorlage 2020/202).

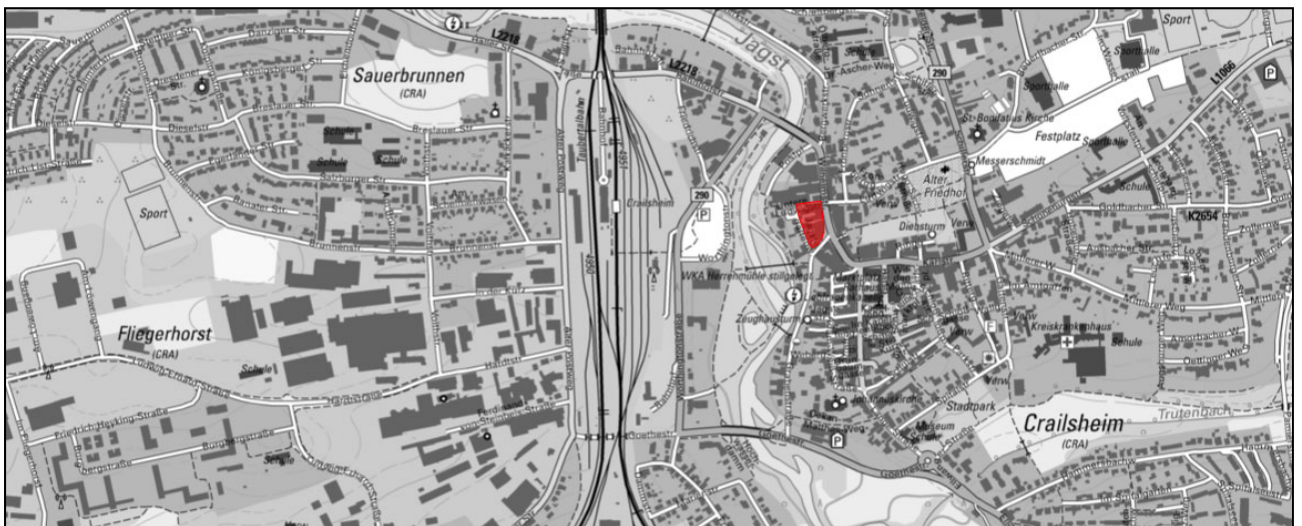


Abbildung 1: Lageplan

Der Auslegungsbeschluss wurde am 10.06.2021 im Gemeinderat behandelt (Sitzungsvorlage 2021/207). Auf eine nochmalige Darstellung der Inhalte wird mit Verweis auf die entsprechende Sitzungsvorlage verzichtet. Bei der Beratung im Gemeinderat haben sich Fragestellungen ergeben, die zu einem Prüfauftrag an die Verwaltung und Vertagung des Auslegungsbeschlusses führten:

1. Die Stadtverwaltung prüft, inwieweit ein städtebaulicher Architektenwettbewerb oder Entwurfs-wettbewerb (oÄ) im Bereich des Plangebiets möglich ist. Die Stadtverwaltung legt dar, welche zeitliche Verzögerung (Terminschiene) und finanzielle Belastung sich durch einen derartigen Wettbewerb ergeben würden.
2. Die Stadtverwaltung prüft eine Änderung des bisherigen städtischen Vorschlags wie folgt: „Das nördliche MK1 zwischen den Flurstücken 157/1 bis 156/1 wird als MK5 bezeichnet. Im MK5 wird die Geschosshöhe auf 2 (II) Stockwerke, die Außenwandhöhe auf 6,0 Metern festgelegt. In den ersten beiden Geschossen wird die Wohnnutzung durch den Bebauungsplan ausgeschlossen, Wohnen wird ab dem 3. Geschoss zugelassen.“



3. Die Stadtverwaltung legt dem Gemeinderat zur Entscheidung vor: Die Ergebnisse aus den Anträgen 1 und 2. Bei rechtlicher Umsetzbarkeit des geänderten Antrags (Ziffer 2) wird neben dem bisherigen städtischen Bebauungsplan auch ein entsprechend dem Antrag Ziffer 2 geänderter Bebauungsplan vorgelegt. Der Gemeinderat entscheidet dann bei Vorlage aller Alternativen über das weitere Verfahren.

1 Prüfung Planungswettbewerb

Ein Planungswettbewerb zielt darauf ab, alternative Ideen und optimierte Konzepte für die Lösung von Planungsaufgaben zu finden. Es gilt dabei, zwischen der Ebene einer Gebäudeplanung (wie beim Rathausneubau) und der städtebaulichen Planung (wie beispielsweise beim Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“) zu unterscheiden. Da die Stadt im vorliegenden Bebauungsplan kein Gebäude selbst errichten wird und es sich letztendlich um die Erarbeitung von Festsetzungen für diesen Bebauungsplan handelt, muss ein solcher Planungswettbewerb auf der städtebaulichen Ebene stattfinden. Dies ist im vorliegenden Fall möglich.

Vor der Auslobung eines Wettbewerbs müssen folgende grundsätzliche Fragen beantwortet werden:

- Wettbewerbsverfahren (bspw. offener oder nichtoffener Wettbewerb)
- Aufgabenstellung und Festlegung über Art und Umfang der Wettbewerbsbeiträge
- Zusammensetzung des Preisgerichts
- Festlegung einer Wettbewerbssumme

Die Dauer des Verfahrens ist dabei abhängig von der gewählten Verfahrensart. Es ist von einer Mindestdauer von sechs Monaten auszugehen (vgl. „Wegweiser der AKS zu Planungswettbewerben“, April 2019, Architektenkammer des Saarlandes). Die darauf basierende Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs wird je nach Wettbewerbsergebnis auf weitere drei bis sechs Monaten geschätzt. Dann wäre der derzeitige Verfahrensstand erreicht.

Die Wettbewerbssumme soll sich an der entsprechenden Planungsleistung der HOAI orientieren. Sie ist damit abhängig von der konkreten Aufgabenstellung. Bei einem Arbeitsaufwand für einen vollständigen städtebaulichen Entwurf des 0,3 ha großen Plangebiets mit hohen Anforderungen (auf Basis der „Empfehlungen zum Städtebaulichen Entwurf als besondere Leistung in der Flächenplanung“ Stand 12/2020, Architektenkammer Baden-Württemberg) wird von einem reinen Honorar/Preissumme für den Wettbewerbssieger in Höhe von 15.000 bis 20.000 Euro ausgegangen (auf Basis der „Orientierungswerte Stundensätze HOAI ab Juli 2019“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr; die Architektenkammer BW sieht von Honorarempfehlungen ab). Dies ist ein Orientierungswert für die festzulegende Wettbewerbssumme. Hinzu kommen ähnliche Beträge für ein externes Büro zur Verfahrensbetreuung und die Aufwandsentschädigung für das Preisgericht. Eine konkretere Kostenschätzung kann erst nach Erarbeitung des Wettbewerbsrahmens gegeben werden. Es wird jedoch von Gesamtkosten nicht unter 100.000 € ausgegangen.

Vergleichsweise werden hier reale Kosten für einen 2019 durchgeführten freiraumplanerischen Ideenwettbewerb nach RP-Richtlinien über etwa 0,5 ha benannt. Die Angebotssummen für die auslobenden und durchführenden Büros lagen zwischen 40.000 € und 70.000 €, als Honorare/Preisgelder wurden für Platz 1 20.000 €, für Platz 2 14.000 €, für Platz 3 10.000 € und für eine Anerkennung 6.000 € ausgelobt, in

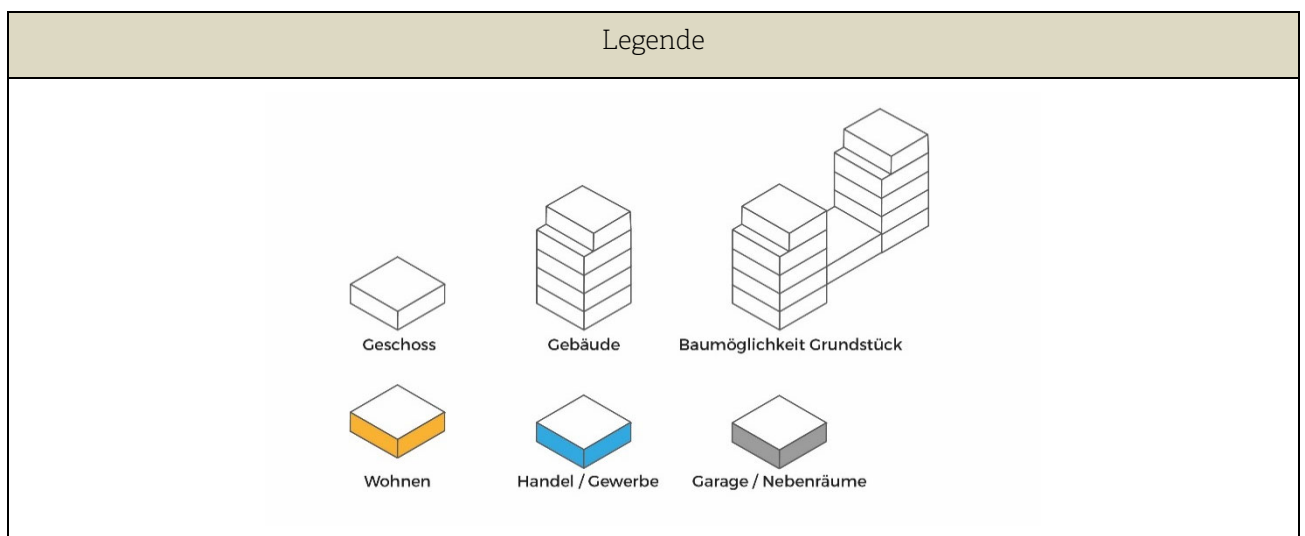


Summe 50.000 €. Nicht enthalten ist die Aufwandsentschädigung für mindestens sechs Fachpreisrichter.

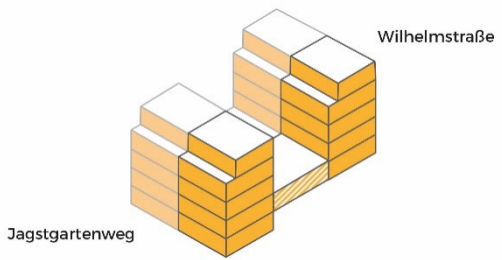
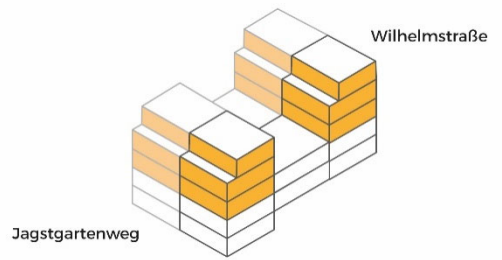
Das zu übertragende Ergebnis eines Wettbewerbs in die Bauleitplanung ist neben möglichen Veränderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung die Ausarbeitung von Gestaltungsrichtlinien. Vergleichbar mit dem Gestaltungsleitfaden der Grundwegsiedlung würde eine Palette an zulässigen Farben, Fassaden und Materialien vorgegeben werden. Eine konkrete Gebäudegestaltung ist über einen herkömmlichen Bebauungsplan nicht regelbar und im Zuge der Angebotsplanung nicht zweckdienlich. Hierzu muss ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden. Im Plangebiet gibt es zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nur ein Vorhaben.

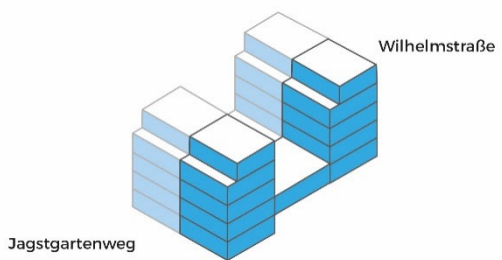
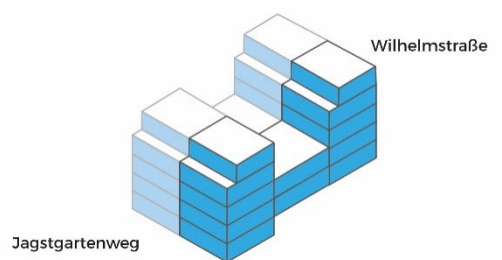
2 Prüfung zweigeschossiger Innenhof

Der Diskussion über eine zweigeschossige Innenhoffläche liegt die Absicht zugrunde, großflächigem Einzelhandel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweigeschossige Verkaufsfläche auf dem gesamten Grundstück zu ermöglichen. Um mögliche Nutzungskonflikte zu minimieren, sollen Wohnungen in dem Gebiet erst ab dem dritten Geschoss zulässig sein. Zur Beurteilung werden mögliche städtebauliche Situationen verglichen und eine Prognose zur Umsetzungswahrscheinlichkeit gegeben:

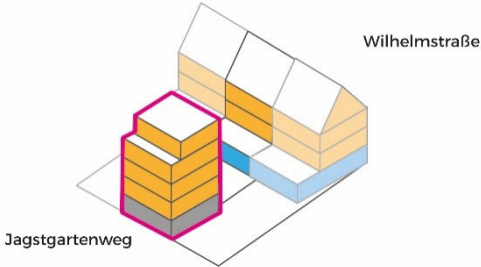
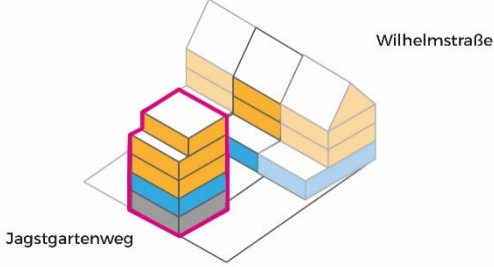


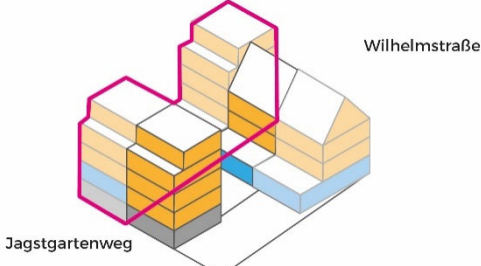
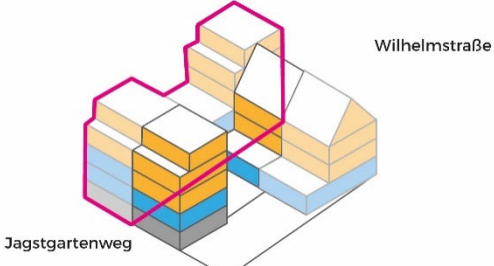


Mögliche Fläche für Wohnraum	
Variante eingeschossiger Innenhof	Variante zweigeschossiger Innenhof
 <p>Wohnnutzungen unterliegen keiner räumlichen Beschränkung. Da es sich um ein Kerngebiet handelt, ist eine reine Wohnnutzung des Plangebiets jedoch nicht möglich. Gewerbeflächen müssen weiterhin in der Regel auf den Grundstücken vorhanden sein. In der Praxis ist nicht davon auszugehen, dass die Erdgeschossflächen und insbesondere das „Verbindungsgeschoss“ im Innenhof für Wohnungen genutzt werden. Gründe sind mangelnde Belichtung, zu starke Belebung und eine teilweise anspruchsvolle Topographie.</p>	 <p>Wohnen ist erst ab dem dritten Geschoss möglich. Je nach Grundrissgestaltung verringert sich die Zulässigkeit der maximalen Wohnungen pro Gebäude um zwei bis vier. Durch die unterschiedlichen Bezugspunkte der jeweiligen Baufelder zur Zählweise der Geschosse ist eine Kollision von zulässigem Gewerbegeschoss und möglichem Wohngeschoss bei der Bebauung Jagstgartenweg trotzdem auf gleicher Ebene möglich.</p>

Mögliche Fläche für Handel	
Variante eingeschossiger Innenhof	Variante zweigeschossiger Innenhof
 <p>Es besteht keine räumliche Beschränkung für gewerbliche Flächen. Da Kerngebiete primär der Unterbringung von Handel dienen, ist es im Gegensatz zum Wohnen möglich, das komplette Plangebiet dieser Nutzung zu widmen.</p>	 <p>Die mögliche gewerbliche Fläche für eine Handelsnutzung ist durch das zusätzliche Innenhofgeschoss weiter erhöht. Die durchschnittliche Geschossfläche von 600 m² für ein durchgängiges oberirdisches Handelsgeschoss kann somit zweimal auf dem gleichen Grundstück verwirklicht werden.</p>



Beispielhafte bauliche Entwicklung – 1. Gebäude	
Anhand beispielhafter baulicher Entwicklungen werden die Auswirkungen der Festsetzungen dargestellt. Die Abbildungen sind für die Nachvollziehbarkeit stark vereinfacht. Die Bestandsbebauung entlang der Wilhelmstraße wird schrittweise mit Bauvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung ergänzt.	
Variante eingeschossiger Innenhof	Variante zweigeschossiger Innenhof
 <p>Im vorliegenden Fall wird ein von der Vorderbebauung unabhängiges Wohnhaus am Jagstgartenweg errichtet. Das Erdgeschoss kann als Garage genutzt werden.</p>	 <p>Ein einzeln errichtetes Gebäude am Jagstgartenweg kann erst ab dem dritten Geschoss Wohnraum bieten. Die unteren beiden Geschosse müssen für Gewerbe oder anderweitig genutzt werden. Der Jagstgartenweg ist für Handel jedoch unattraktiv. Eine einzelne Entwicklung solch eines Gebäudes ist daher unwahrscheinlich.</p>

Beispielhafte bauliche Entwicklung – 2. Gebäude	
Variante eingeschossiger Innenhof	Variante zweigeschossiger Innenhof
 <p>Es erfolgt eine bauliche Entwicklung nach der Maximalvorgabe des Bebauungsplans neben dem ersten Neubau. Ein durchgängiges Handelsgeschoss wird umgesetzt. Die Neubauwohnung im ersten Geschoss des 1. Gebäudes befindet sich auf einer Höhe mit diesem Handelsgeschoss.</p>	 <p>Das Neubauvorhaben nutzt zwei durchgängige Handelsgeschosse. Das obere Handelsgeschoss befindet sich damit auf einer Ebene mit der Wohnbebauung des Bestandsgebäudes an der Wilhelmstraße und der Wohnbebauung des dritten Geschosses vom Neubau Jagstgartenweg.</p>



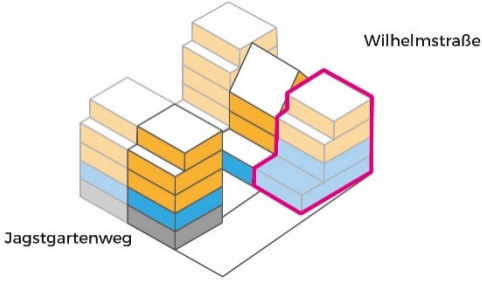
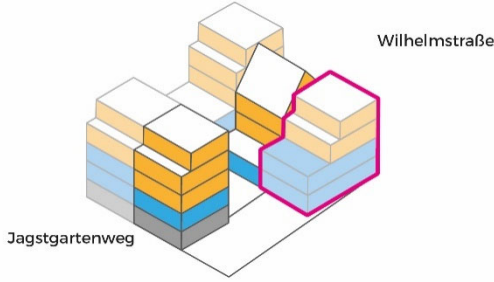
Beispielhafte bauliche Entwicklung – 3. Gebäude	
Variante eingeschossiger Innenhof	Variante zweigeschossiger Innenhof
 <p>Das Bestandsgebäude an der Wilhelmstraße soll durch einen Neubau ersetzt werden. Auf ein durchgezogenes Handelsgeschoss wird jedoch verzichtet. Es soll Gewerbe auf den ersten beiden Geschossen möglich sein. Das Erdgeschoss kann dabei, wie bereits heute im Bestand üblich, beliebig verlängert werden. Das zweite Geschoss muss sich jedoch an die Baugrenze halten und kann daher nicht vor das erste Wohngeschoss des benachbarten Bestandsgebäudes rücken.</p>	 <p>Der Neubau an der Wilhelmstraße kann im Vergleich zur links dargestellten Variante das zweite Handelsgeschoss weiter in den Innenhof ziehen. Hiermit ist mehr Handelsfläche möglich. Die Wohnung des ersten Geschosses im benachbarten Bestandsgebäude ist mit einem Blick auf Brandwände links und rechts konfrontiert.</p>

Abbildung 2: Gegenüberstellung verschiedener Varianten

Beide Varianten haben Stärken und Schwächen und führen als Planung im Bestand während einer schrittweisen Umsetzung zu nicht idealen baulichen Situationen. Die Variante eingeschossiger Innenhof gibt dem Wohnen mehr Raum, während die Variante zweigeschossiger Innenhof eher den Handel in den Fokus rückt.

Mit dem Blick auf die Umsetzbarkeit kristallisiert sich jedoch die Variante mit dem eingeschossigen Innenhof als die geeignete heraus. Gerade Einzelhandelsbranchen, die einen hohen Flächenbedarf haben, wie Bekleidung, Sportartikel oder ähnliches, verlieren starke Marktanteile an den Onlinehandel. Die Nachfrage nach solch großen gewerblichen Flächen sinkt. Aufgrund des Baurechts eher „zwangsweise“ vorgeschriebene Ladenflächen bei Neubauten im Kerngebiet stehen häufig länger leer. Aus Erfahrungswerten ist davon auszugehen, dass Neubauten derzeit eher aufgrund des Wohnungsbaus errichtet werden als zur Schaffung von innerstädtischen Handelsflächen.

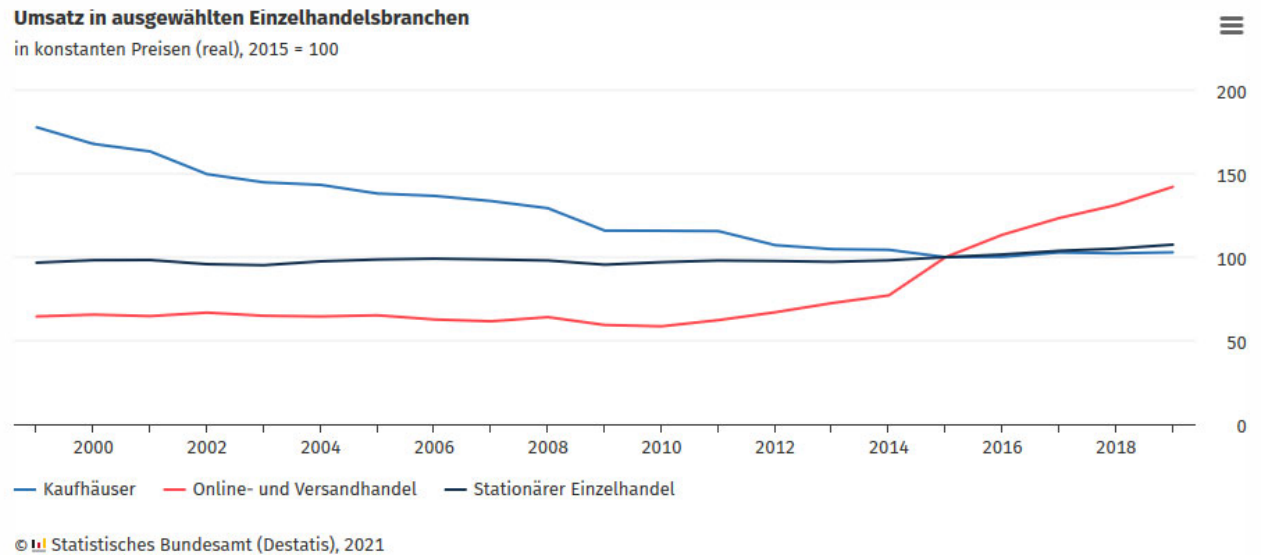


Abbildung 3: Veränderungen im Einzelhandel führen zu sinkendem Investitionsinteresse

Grundgedanke der Planungen zur ursprünglichen Variante des eingeschossigen Innenhofs ist es, möglichen neuen Wohnraum attraktiv zu gestalten, um hierfür einen Investitionsanreiz zu bieten. Dachgärten und einfamilienhausartige Staffelgeschosse sind hier zu nennen. Die Schaffung der größeren und modernen Handelsflächen ist ein erhoffter „Nebenbei-Effekt“. Das konkrete Bauvorhaben, das als Anlass dient, die Bauleitplanung im Plangebiet zu ändern, ist ein reiner Wohnungsbau am Jagstgartenweg. Von einer Umsetzung möchte der Investor absehen, wenn er erst ab dem dritten Geschoss Wohnungen errichten kann (vgl. Beispiel 1).

Die Schaffung von Baurecht für großflächigen, mehrgeschossigen Handel in der Innenstadt befindet sich derzeit ebenfalls in der Entwicklung. Anstelle des Finanzamts könnte gemäß Masterplan „Östliche Innenstadt“ ein solches Gebäude entstehen.

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Ein Planungswettbewerb wird im vorliegenden Fall mit Blick auf die erhoffte Wirkung als nicht zweckdienlich beurteilt. Die Stadt kann im Plangebiet Festsetzungen auf der Ebene der Bauleitplanung regeln. Da sie jedoch kein Bauherr ist, kann sie keine konkrete Architektur schaffen.

Die Nachfrage nach Wohnflächen ist höher als die nach Handelsflächen. Wohnungsbau ist gegenüber dem Handel der größere Investitionsaktivator. Der Bebauungsplan sollte daher in der Variante fortgeführt werden, der den Schwerpunkt auf den Wohnungsbau legt: Variante eingeschossiger Innenhof (vgl. Beschlussvorschlag 3a und 4a).