

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lustnauer Mühle"; Entscheidung zum weiteren Vorgehen**

Bezug:

Anlagen: 1 Überarbeitung Städtebauliches Konzept

Beschlussantrag:

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage der überarbeiteten Planung vorangetrieben.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr.	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Mit der Vorlage soll für den Vorhabenträger Klarheit über das weitere Verfahren geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Zusammenhang mit dem Auslegungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lustnauer Mühle“ kam aus der Bürgerschaft und dem Ortsbeirat Kritik am Vorhaben auf. Diese bezog sich auf die in der Nachbarschaft befürchteten verkehrlichen Auswirkungen (Parkierungssituation), die bauliche Dichte sowie insbesondere die Auswirkungen der Bebauung auf die Hochwassersituation in der Umgebung. Die Verwaltung hat daraufhin die aufgeworfenen Fragen untersucht und in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und dem Ortsbeirat eine Reduktion des Bauvolumens erreicht. Vor weiteren Schritten mit finanziellen Auswirkungen für den Vorhabenträger soll jedoch geklärt werden, ob das Vorhaben in der überarbeiteten Form weiterhin vom Gemeinderat unterstützt wird.

2. Sachstand

Für das Areal „Lustnauer Mühle“ gab es in der Vergangenheit immer wieder Bebauungsanfragen, zumeist für großflächigen Einzelhandel, die jedoch aufgrund ihrer Unvereinbarkeit mit der kleinteiligen Struktur des Lustnauer Ortskernes und der Aufrechterhaltung der Nahversorgungsfunktion des bestehenden Lustnauer Zentrums negativ beurteilt wurden. Das Areal Lustnauer Mühle bietet zentral gelegene und erschlossene Flächen, die für eine Wohnbebauung mit ergänzenden gewerblichen Angeboten geeignet sind. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan besteht für das Gebiet nicht. Bislang gilt der Ortsbauplan Lustnau mit entsprechenden Baulinien und in Teilbereichen die Ortsbildsatzung Lustnau. Für eine geordnete Entwicklung ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Der Investor, die Mörk Projektträger + Immobilien GmbH Leonberg, ist im Jahr 2012 auf die Stadt gekommen, um auf dem Areal Wohnnutzung mit einem großen Anteil an dringend benötigten studentisch genutzten Appartements zu realisieren. Er hat für das Grundstück mit der Eigentümerin eine Kaufoption ausverhandelt. Um ein geordnetes Verfahren mit einer Einbindung der Nachbarschaft zu gewährleisten, hat die Verwaltung in einem ersten Schritt über Testentwürfe eine mögliche bauliche Dichte für das Grundstück überprüft. Darüber hinaus wurden weitere Rahmenbedingungen einer Entwicklung mit dem Vorhabenträger verhandelt. Dies beinhaltete einen Anteil von 10% gewerblicher Nutzung, den Erhalt der denkmalgeschützten Scheune und der aus Sicht der Verwaltung erhaltenswürdigen Alten Mühle, die Finanzierung von Infrastrukturfolgenlasten, insbesondere die Anpassung und die Umgestaltung der Nürtinger Straße und der Aeulestraße, Anforderungen an den energetischen Standard der Gebäude sowie die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung. Die Inhalte wurden in einer öffentlichen Veranstaltung mit den Nachbarn diskutiert. Dabei war erkennbar, dass das Thema Hochwasser eine hohe Bedeutung bei der Entwicklung des Quartieres besitzt. Allerdings waren auch die bauliche Dichte und der befürchtete zunehmende Parkierungsdruck Inhalt der Diskussion. Die Verwaltung hat daraufhin die Ergebnisse mit der Vorlage 410a/2010 als Grundlage für das weitere Verfahren vom Gemeinderat beschließen lassen, dabei aber festgehalten, dass die bauliche Dichte nach Vorliegen des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung noch einmal überprüft werden soll. Die Vorlage wurde vom OBR mit großer Mehrheit für die Beschlussfassung empfohlen.

Der Vorhabenträger hat daraufhin eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, um für die Entwicklung des Grundstücks einen tragfähigen Entwurf zu erhalten. An der Mehrfachbeauftragung wurden sechs Architekturbüros beteiligt. Das Beurteilungsgremium, in dem auch Vertretungen des Ortsbeirates beteiligt waren, hat sich nach einer Überarbeitungsphase einstimmig für den Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Hinrichsmeyer + Bertsch – Benz entschieden. Grund dafür war die besondere Bebauungsstruktur mit den abgeknickten Baukörpern, die über die kleinteilig gegliederten Abfolgen von platzartigen Aufweitungen und engen Wegeverbindungen Elemente des Lustnauer Ortskerns mit einem modernen Gebäudekonzept verbindet. Darüber hinaus kann durch die Einengung der Nürtinger Straße und den Rückbau des Einmündungstrichters an der Aeulestraße die verkehrliche Ausprägung der Nürtinger Straße zurückgenommen werden. Für die angrenzende Bestandsbebauung wird sich der Lärmschutz deutlich verbessern.

Der Entwurf wurde zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lustnauer Mühle“ mit Vorlage 183/2012 vorgestellt. Auch hier waren Dichte und Hochwasser die relevanten Themen, der Beschluss wurde aber dennoch mit großer Mehrheit von OBR und Planungsausschuss empfohlen und vom Gemeinderat gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurden am 11.08.2012 im Schwäbischen Tagblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planauslage in der Zeit vom 13.08.2012 bis einschließlich 14.09.2012 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.08.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 14.09.2012 aufgefordert. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen im Wesentlichen Stellungnahmen zum Thema Hochwasserschutz ein.

Auf Grundlage dieser Entwicklung wurde vom Vorhabenträger zusätzlich zur Kaufoption für das ursprüngliche Vorhabensgrundstück auch das südöstlich angrenzende Firmengrundstück der Fa. Müller erworben.

Hochwasser

Im Zusammenhang mit der Lage im Überschwemmungsgebiet gibt es drei relevante Anforderungen an die Planung:

1. Durch das Vorhaben dürfen keine Verschlechterungen in der Nachbarschaft verursacht werden.
2. Das Vorhaben selbst muss hochwassersicher hergestellt werden.
3. Verloren gegangener Retentionsraum muss ausgeglichen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden hydraulische Berechnungen zur geplanten Bebauung durchgeführt. Um die Hochwassersicherheit des Vorhabens zu beachten, ist vorgesehen, für die Erdgeschossfußbodenhöhen der neuen Gebäude mindestens die berechneten Wasserspiegelhöhen beim HQ100 zuzüglich eines Freibords von 0,3 m einzuhalten.

Die Bebauung des Areals hätte dabei aber negative Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss. Um diese zu kompensieren, wurden in einem ersten Schritt umfangreiche Maßnahmen (Bau einer Hochwassermulde am westlichen Rand des Grundstückes, eines Blocksteinsatzes und einer Verdolung unter der Nürtinger Straße) empfohlen. Durch eine hydraulische Berechnung wurde nachgewiesen, dass es mit diesen Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes überwiegend keine Wasserspiegelerhöhung beim HQ100 an Gebäuden zu verzeichnen sind. Im östlich anschließenden Bereich der Fischergärten und im Bereich der Äulestraße

sind beim HQ100 Wasserspiegelabsenkungen im Bereich weniger cm zu erwarten. Allein für die drei Gebäude „Scheune“, „Gaststätte“ und Wohnhaus auf Flst. Nr. 45/1 ergeben sich um bis zu 10 cm höhere Wasserstände beim HQ100. Darüber hinaus wäre für die Hochwassermulde das nördlich entlang der Stuttgarter Straße angrenzende Grundstück (Flst. 39/1) erforderlich gewesen, mit dessen Eigentümern eine Einigung nicht erreicht werden konnte.

Das Konzept wurde daraufhin überarbeitet. Im aktuellen Entwurf ist vorgesehen, das Hochwasser über einen offenen, zum Teil reversibel überdeckten Abflusskanal mittig durch das Plangebiet Lustnauer Mühle und anschließend in einem Kanal unter der Nürtinger Straße in die Ammer zu führen. Auf diese Weise kann eine vom nördlichen Grundstück (Flst. 39/1) unabhängige und auch die direkten Angrenzer nicht schlechter stellende Lösung realisiert werden. Der rechtlich erforderliche Nachweis, dass auch die Bewohnerinnen und Bewohner des Aeule bei einem 100-jährlichen Hochwasser nicht schlechter gestellt werden, konnte über das Gutachten erbracht werden.

Auf Seiten des Ortsbeirates wurden die Reduzierungen der baulichen Dichte begrüßt und Einvernehmen mit der städtebaulichen Planung signalisiert, es verbleiben jedoch Zweifel an der gutachterlichen Einschätzung sowie Befürchtungen, dass durch die Einleitung von zusätzlichem Wasser vor der Aeulebrücke die Situation für das Aeule nachhaltig verschlechtert werden könnte. Auch wenn die Veränderung der Gefährdung bei einem größeren Hochwasserereignis durch die Einleitung von zusätzlichem Goldersbachwasser vor der Aeulebrücke vernachlässigbar ist und nur in dem Fall eintritt, bei dem sowohl Goldersbach als auch Ammer Hochwasser führen, hat die Verwaltung hierzu überprüft, inwieweit auch der Schutz des Aeule verbessert werden könnte. Über eine leichte Erhöhung des südlichen Uferbereiches kann eine Überflutung des Aeule mit vertretbaren Kosten (ca. 70.000 €) auf wesentlich seltenere Ereignisse heute reduziert werden. Da das nördliche Ufer weiterhin höher bleibt, kann eine Verschlechterung dieser Seite durch die Maßnahme ausgeschlossen werden. Bei einer Realisierung dieser Ufererhöhung im Zusammenhang mit dem Vorhaben Lustnauer Mühle kann die Hochwassersicherheit des Aeule deutlich erhöht werden.

Der Verlust an Rückhaltevolumen soll im Zusammenhang mit den derzeitigen Planungen und Untersuchungen zu einem gesamtstädtischen Retentionsraumkonzept und der Schaffung eines Hochwassersregisters ausgeglichen werden.

Städtebauliches Konzept

Im Verfahren wurde insbesondere die bauliche Dichte etwas reduziert. Veränderungen haben sich im Übergang zur nördlichen Grundstücksgrenze und in der Umgebung der historischen Scheune ergeben. Hier wurde die Geschossigkeit auf drei reduziert. Darüber hinaus wurden die Einschnitte in den beiden Gebäuden an der Nürtinger Straße deutlicher herausgearbeitet. Die Gesamt- BGF hat sich damit seit dem ersten Beschluss über die Rahmenbedingungen der Entwicklung um fast 10 % reduziert. Während man bei der Auslobung noch von einer Größenordnung von ca. 9.360 qm ausging, beinhaltet der derzeitige Entwurf nur ca. 8.480 qm. Die Bebauung des Grundstücks der Fa. Müller ist bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt, da es bei der Auslobung zwar mit überplant wurde, aufgrund damals fehlender Verfügbarkeit für den Vorhabenträger aber wirtschaftlich nicht mitbetrachtet wurde.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, das Verfahren mit den beschriebenen Modifikationen weiterzuvorführen. Die entsprechenden Nachweise im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz

(Überarbeitung mit Flutkanal in Mittellage, Ufererhöhung des südlichen Ammerufers, etc.) werden nach dem grundsätzlich positiven Signal des OBR und des Planungsausschusses an die fortgeschriebene Lösung angepasst, auf dieser Grundlage wird dann die Auslegung vorbereitet und der Städtebauliche Vertrag ausgearbeitet.

4. Lösungsvarianten

Auf die Fortführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes könnte verzichtet werden. Eine Bebauung des Gebiets wäre zwar nach § 34 BauGB möglich, allerdings könnte eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gewährleistet werden. Trotz sehr hoher Vorinvestitionen im Vertrauen auf die bisherige Beschlüsse der Gremien wäre die Umsetzung des Projektes bei einer noch weitergehenden Reduzierung des Vorhabens nach Einschätzung der Verwaltung mit dem bestehenden Vorhabenträger nicht mehr umzusetzen. Zur Entwicklung des Gebietes sind aufgrund der verschiedenen Rahmenbedingungen vergleichsweise hohe Aufwendungen erforderlich, die eine wirtschaftliche Umsetzung erschweren. Eine Bebauung würde sich damit auf nicht prognostizierbare Zeit verzögern oder gar unmöglich machen, der dringenden benötigte Wohnraum insbesondere auch für die studentische Zielgruppe könnte nicht zeitnah zur Verfügung gestellt werden.

5. Finanzielle Auswirkung

Die Stadt hat mit dem Investor einen Planungskostenübernahmevertrag abgeschlossen. Der Investor trägt die Kosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der hierfür erforderlichen Gutachten. Hierfür ist für den Vorhabenträger inzwischen auch ein sechsstelliger Betrag entstanden.

Die durch den geplanten Rückbau freiwerdenden Straßenflächen der Nürtinger Straße werden an den Vorhabenträger veräußert.

6. Anlagen

Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes