

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4647

"Cramer-Klett-Park-Süd"

für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße, Fl.Nr. 13/2 und Teilfläche der Fl.Nr. 11, Gemarkung Gärten bei Wöhrd

Antrag auf Vorbescheid

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation/ Sachstand

Anlässlich des Verkaufs von derzeit als Parkflächen genutzten Grundstücksteilen des ehemaligen Postscheckamts und dem baulichen Erweiterungswunsch des neuen Eigentümers wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 4647 „Cramer-Klett-Park-Süd“ für das Grundstück mit den Flurnummern 13/2 und 11, Gemarkung Gärten bei Wöhrd, mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 18.05.2017 eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Hinsichtlich der Vorgeschichte wird auf die AfS-Vorlage vom 18.05.2017 verwiesen.

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung der südlichen Freiflächen des Cramer-Klett-Parks als öffentliche Grünfläche - Parkanlage- entsprechend der Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan.

Nach Einreichung von zwei Anträgen auf Vorbescheid durch den neuen Eigentümer im Mai 2017, auf Grundlage des bestehenden, auf den seinerzeitigen Eigenbedarf der Post abgestellten Bebauungsplans Nr. 3421 aus dem Jahr 1958, mit massiven Eingriffen in die Grünfläche und den Baumbestand, erfolgte mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 20.07.2017 der Erlaß der Veränderungssperre Nr. 83 sowie die Zurückstellung des Baugesuchs.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 22.06.2017 bis zum 24.07.2017 durchgeführt. Es gingen keine Äußerungen ein.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 31.07.2017 bis 05.09.2017. Die Sicherung der Grünfläche wurde allgemein befürwortet.

Um eine einvernehmliche Lösung zu finden, kam es zu Gesprächen zwischen dem Baureferat und Eigentümer. Diese sollten einen möglichen Weg aufzeigen, welcher die Interessen der Stadt vertritt und den Eigentümer weniger belastet.

Als Grundlage für die weiteren Besprechungen wurden vom Stadtplanungsamt verschiedene Prioritäten zur Sicherung der Freiraumqualitäten des Cramer-Klett-Parks skizziert (Skizze „Freiraumprioritäten vom 20.12.2017). Wesentliche Merkmale des bestehenden Cramer-Klett-Parks wurden hierbei berücksichtigt und in die Untersuchung mit aufgenommen.

Aus freiraumplanerischer und städtischer Sicht gilt es vor allem, die hergebrachte elliptische Form des Parks aufrecht zu erhalten und das Wegekreuz als Teil des Parks zu belassen. Eine Veränderung der Form durch das Einrücken eines Baukörpers auf den nördlichen Grundstücksteil der Fl. Nr. 11 würde den Charakter des Parks nachteilig verändern und das Wegekreuz an den Rand des Parks verlegen.

Ein zentraler Ort im Cramer-Klett-Park bildet der Apollotempel, welcher fast mittig im Park situiert ist. Durch eine Bebauung des nordöstlichen Grundstückteils würde dieser ebenfalls an Bedeutung verlieren, da nicht genug Abstand gewahrt werden würde.

Obendrein sind die Sichtbeziehungen vom südlichen Eingang zu berücksichtigen. Die Blickachsen schaffen einen übersichtlichen und öffentlichen Charakter und sollten aus diesem Grund erhalten bleiben.

Um den Cramer-Klett-Park auch vom Süden her einladend zu gestalten und einen attraktiven Zugang zu schaffen, gilt es zudem eine ausreichend großzügige Erschließung auszubilden.

Begleitend zur Freiraumanalyse des Cramer-Klett-Parks wurde von SÖR ein Baumgutachten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4647 beauftragt. Das Ergebnis wurde zusätzlich zur Freiraumanalyse eingesetzt, um ein mögliches Baufeld zu erarbeiten unter Erhalt möglichst vieler gesunder oder nur wenig geschädigter Bäume, wobei auch ausreichender Abstand zu den Baumkronen zu wahren ist.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse ergibt sich ein optimiertes Baufeld, welches in die Skizze „Freiraumprioritäten“ als rot umrandetes Feld eingefügt wurde. Es nimmt nördlich die Gebäudeflucht des ehemaligen Postscheckamts und südlich die bestehende Bebauung der Keßlerstraße auf. Ein in den Park eingerückter Solitärbaubau - entsprechend dem alten Bebauungsplan - ist mit dem Ergebnis der Freiraumanalyse und des Baumgutachtens nicht möglich, weil er in erheblichem Maße in den vorhandenen Baumbestand und in die vorgegebene Form und Gestaltung der Parklandschaft eingreifen würde. Die östliche Abgrenzung des Baufeldes ergibt sich dagegen nun durch den vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand und der Parallelität zu den vorhandenen Gebäudefluchten bzw. Orthogonalität zur Keßlerstraße.

Das ermittelte Baufeld lässt einen noch ausreichend großen Parkzugang zu, welcher als übergeordnete Grünverbindung von der Wöhrder Wiese, über den Keßlerplatz, hin zur Altstadt fungiert. Auch die klimatische und lufthygienische Ausgleichswirkung wird noch gewahrt.

Die bestehende Tiefgarage, die sich z.T. außerhalb des Baufelds befindet, kann erhalten bleiben, da dies mit den Bestandsbäumen vereinbar ist. Die Tiefgaragenflächen außerhalb des Baufeldes sollen Rahmen einer Grunddienstbarkeit hinsichtlich einer offenen Parkgestaltung und öffentlichen Zugänglichkeit öffentlich gesichert werden. Der offene Parkcharakter auf Privatflächen kann folglich aufrechterhalten werden und die Flächen werden weiterhin vom Servicebetrieb Öffentlicher Raum unterhalten.

Es ist im Gegenzug Ziel der Stadt, dass die Grünflächen außerhalb des Baufeldes und der Tiefgaragenunterbauung der Stadt kostenlos übertragen werden. Ferner ist es Ziel, auf Freiflächen außerhalb des Baufelds keine Erschließungs- oder Nebenanlagen bzw. Feuerwehrezufahrten zu errichten.

Mit der Kombination aus dem vorgegeben Baufeld und der geplanten öffentlichen Grünfläche können die Interessen der Stadt und die des Eigentümers weiter verfolgt werden. Eine Grünfläche wird nunmehr lediglich teilweise umgesetzt, jedoch wird erhaltenswerter Baumbestand in hohem Maße gesichert und ein Großteil der Grünfläche geht dauerhaft ins Eigentum oder die Verfügung der Stadt über.

Auf Basis dieses Baufelds wurde vom Eigentümer ein Entwurf erstellt, der dem Baukunstbeirat am 19.04.2018 vorgestellt wurde. Der Baukunstbeirat schlug u.a. eine Erweiterung/Aufstockung unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes Rechenzentrum vor, sowie ein Abrücken des Erweiterungsbaus vom Bestandsgebäude des alten Postscheckamts. Die Höhenentwicklung solle sich an die umliegende Bebauung anpassen und die städtebaulichen Kanten aufnehmen.

Nach weiteren Besprechungen hat man sich darauf geeinigt, dass der Grundstückseigentümer einen neuen Antrag auf Vorbescheid erstellt, der die Anregungen des Baukunstbeirats aufnimmt. Dieser wurde zwischenzeitlich eingereicht.

Der Vorbescheidsantrag geht von einem Abbruch des vorhandenen Rechenzentrums aus. Das geplante Gebäude gliedert sich in einen gegenüber dem Baufeld im Norden und Osten zurückgesetzten zweigeschossigen rechteckigen Baukörper sowie einen aufgesetzten polygonen mehrgeschossigen Baukörper, der das Baufeld teilweise unterschreitet und teilweise überschreitet. Die Abformung soll im Bereich des Zugangs zum Cramer-Klett-Park die Sichtbeziehungen nach außen und innen verbessern. Die Baukörperhöhe überschreitet teilweise die Traufhöhen der maßgeblichen Gebäude in der Umgebung, versucht aber eine Annäherung durch eine abgeschrägte Obergeschossdecke.

Die vorhandene Tiefgarage bleibt erhalten. Die darüber hinaus erforderlichen Stellplätze sollen abgelöst werden.

Der Vorbescheidsantrag wird zur Zeit geprüft.

Bereits zum Zeitpunkt der Erstellung der AfS-Vorlage wurde deutlich, dass die in der Nähe des Gebäudes stehenden Bäume Nr. 69 und 72 einen größeren Kronendurchmesser aufweisen, als dies in den bisher vorgelegten Baumgutachten ermittelt wurde, wenn - fachlich korrekt bei der Darstellung der Krone in Kreisform – als Kronendurchmesser der doppelte Radius an der am meisten ausladenden Stelle vermaßt wird. Eine entsprechende Korrektur der beiden Bäume wurde im Plan „Überlagerung Baumbestand...“, in Anlage, bereits vorgenommen. Damit greift das geplante Gebäude – zumindest bei dieser Darstellungsform der Baumkronen - nunmehr in den dargestellten Kronenbereich ein. Infolge dessen ist ein weiteres detaillierteres Gutachten zum Baumschutz erforderlich. Notwendige Anpassungen der Gebäudeabformung sind nicht völlig ausgeschlossen.

Des Weiteren ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die zu fällenden Bäume zu erstellen.

Soweit dieser Vorbescheid genehmigt wird, sind der noch vorliegende Vorbescheidsantrag vom Mai 2017 und das noch anhängige Klageverfahren zum Aufstellungsbeschluss zurückzuziehen.

Die Feinabstimmung und die Grundstücksübertragung/ -sicherung sollen im Rahmen des Bauantrags erfolgen. Allerdings sollen - als Voraussetzung für die Genehmigung des Vorbescheids - durch entsprechende zwischen SÖR bzw. LA mit dem Eigentümer auszuhandelnde Vereinbarungen und ggf. einer Vormerkung im Grundbuch die Eigentumsübertragung und die Eintragung der Dienstbarkeit gesichert werden.

Die Dienststellen UWA und SÖR wurden bei der Erstellung der AfS-Vorlage beteiligt.

Kosten

Soweit die Grünflächen außerhalb des Baufeldes kostenlos an die Stadt übertragen werden sollen, entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung

Sofern die weiteren Planungen einvernehmlich verlaufen, könnte von einer Fortführung des Bebauungsplanverfahrens abgesehen werden. Auf Grundlage der möglichst kostenlosen Übertragung an die Stadt kann die Grünfläche auch ohne Weiterführung des Bebauungsplan-Verfahrens gesichert werden. Die Entscheidung darüber kann bis Anfang 2019 im Rahmen der Vorlage des Bauantrags erfolgen.

Fazit/weiteres Vorgehen

Grundsätzlich soll durch den Bebauungsplan Nr. 4647 „Cramer-Klett-Park-Süd“ eine Grünfläche als Teilbereich des Cramer-Klett-Park gesichert werden. Als Kompromiss aufgrund von Gesprächen mit dem Eigentümer wird nunmehr ein vergrößertes Baufeld mit einem Erweiterungsbau für Fitnessstudios und studentisches Wohnen unter weitgehender Wahrung städtebaulicher und grünordnerischer Prämissen und bei dauerhafter Sicherung verbleibender

Parkflächen in einer Größe von ca. 3000 m² durch für die Stadt nach Möglichkeit kostenlose Eigentumsübertragung bzw. dingliche Sicherung über Tiefgaragenflächen vorgestellt.

Für die Eigentumsübertragung der Grünflächen außerhalb des Baufelds bzw. der Tiefgarage und die dingliche Sicherung oberhalb der Tiefgarage sollen im Rahmen des Vorbescheids vertragliche Vereinbarungen und je nach Erfordernis Vormerkungen im Grundbuch erfolgen. SÖR bzw. LA werden beauftragt, mit dem Eigentümer entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

Soweit die Feinabstimmung im Rahmen eines Bauantrags um die Jahreswende 2018/19 und die Grundstücksübertragung bzw. dingliche Sicherung erfolgt ist, kann von der Weiterführung des Bebauungsplan-Verfahrens abgesehen werden.