

**TOP 2**

| <b>Gremium</b>                | <b>Termin</b> | <b>Status</b> |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Bau- und Grundstücksausschuss | 22.05.2023    | öffentlich    |

**Vorlage der Verwaltung**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 668 "Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße" - Durchführungsvertrag, hier: Änderung der Vorhabenpläne und Fristverlängerungen**

Vorlage Nr.: 20236432

**ANTRAG**

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

1. Den beantragten Änderungen der Vorhabenpläne aus dem Durchführungsvertrag zum o.g. Bebauungsplan für die Baufelder 1 und 2 wird zugestimmt.
2. Den beantragten Fristverlängerungen zur Abgabe des Bauantrages für das Baufeld 2 sowie für den Baubeginn und die Fertigstellung für die Baufelder 1 und 3 wird zugestimmt.

Die inhaltlichen Einzelheiten sind dem Sachverhalt sowie den Anlagen zu entnehmen.

Der Ortsbeirat Südliche Innenstadt wurde am 21.03.2023 informiert und unterstützt die Planungsänderungen.

## **BP668 „Ehemaliges Pfalzwerkeareal Kurfürstenstraße“**

### **Änderung der Vorhabenpläne für Baufeld 1 und Baufeld 2**

Beim Bereich Stadtplanung wurde der in der Anlage beigefügte Abweichungsantrag zu den Vorhabenplänen für o.g. Vorhaben eingereicht.

Die Planungsänderungen stellen aus Sicht der Verwaltung eine deutliche Verbesserung der ursprünglichen Entwürfe dar. Die Gesamtwohnfläche wird nicht erhöht, die Anzahl der Wohnungen geringfügig reduziert. Durch eine Optimierung der Tiefgaragenorganisation kann auf die bisherigen Doppelparker verzichtet werden – Stellplätze werden gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend nachgewiesen, die Abstandsflächen werden eingehalten. Das äußere Erscheinungsbild wurde verbessert und optimiert, so dass trotz der Blockrandbebauung klare Wohngebäude ablesbar sind und eine Identifikation mit den Wohngebäuden entstehen kann.

Da sich auch im Bereich der Kindertagesstätten geringfügige Änderungen ergeben haben, befindet sich die angepasste Planung derzeit in der Endabstimmung mit den sachbefassten Bereichen 3-15 und 4-13.

### **Fristverlängerung Baubeginn und Fertigstellung Baufeld 1 und 3**

#### **Fristverlängerung Abgabe Bauantrag Baufeld 2**

Beim Bereich Stadtplanung wurde zudem der in der Anlage beigefügte Antrag zur erneuten Fristverlängerung für Baubeginn und Fertigstellung für die Baufelder 1 und 3 sowie für die Verlängerung der Frist zur Einreichung des Bauantrages für das Baufeld 2 in o.g. Vorhaben eingereicht.

Die Rahmenbedingungen in der Baubranche hinsichtlich Sicherheit und Stabilität sind weiterhin angespannt und ermöglichen nach Einschätzung der Vorhabenträgerin keine seriöse Planung der Bauausführung.

Bei den Planungskonkretisierungen wurden seitens Generalunternehmer der Vorhabenträgerin festgestellt, dass die Durchführung und Umsetzung der bisher vorgelegten Planung eine Grundwasserabsenkung zur Folge hätte. Bei den vorliegenden Bodenverhältnissen hätte sich ein großer Ausbreittrichter ergeben. Dadurch wären viele Gebäude in der umliegenden Nachbarschaft von der Grundwasserabsenkung betroffen gewesen.

Es ergaben sich somit insbesondere technische Notwendigkeiten, welche eine Überarbeitung der bisherigen Planung erforderlich machten.

Aus diesem Grund sollte durch ein neu beauftragtes Architekturbüro geprüft werden, ob eine Grundwasserabsenkung vermieden werden kann. Daraus ergaben sich verschiedene Planungsänderungen bzw. Planungsoptimierungen. Die Überarbeitung führt gleichzeitig zu Verzögerungen bei der Einreichung des Bauantrages.

Die Themen wurden im OBR südliche Innenstadt am 21.03.2023 durch die Vorhabenträgerin bzw. das beauftragte Architekturbüro vorgestellt. Der OBR hat die Weiterentwicklung der Pläne zustimmend zur Kenntnis genommen und unterstützt die Planungsänderungen.

Weitere Einzelheiten der Änderungen (Präsentationen mit Gegenüberstellung der Entwürfe; Begründung zu den Abweichungen) sowie der offizielle Antrag können der Anlage entnommen werden.

Bei Baufeld 3 ergeben sich keine baulichen Veränderungen.