

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Vorberatung im: **Ortsbeirat Stadtmitte**

Betreff: Entwicklung des Grundstücks Friedrichstraße 12 - Foyer

Bezug: Vorlage 5/2010, 84/2009

Anlagen: 1. Lageplan/Schnitte Rahmenkonzept
2. Modellfotos

Beschlussantrag:

1. Dem Rahmenkonzept als Grundlage für die weitere Entwicklung wird zugestimmt.
2. Der vorgeschlagenen weiteren Verfahrensweise wird zugestimmt.

Ziel:

Entwicklung des Grundstücks Friedrichstraße 12

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Grundstück Friedrichstraße 12, auf dem derzeit eine Bauruine steht, soll entwickelt werden. Dazu soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Zuvor soll der Rahmen für die Nutzungsart und die mögliche Geschossfläche festgelegt werden, damit Insolvenzverwalter und Gläubigerbank damit auf potentielle Investoren zugehen können (siehe Vorlage 5/2010). Mit der Zustimmung des Gemeinderates zu dem vorliegenden Rahmenkonzept soll einerseits eine verlässliche Basis für die weitere Entwicklung des Grundstücks geschaffen werden. Andererseits können Gläubigerbank und Investor ihre Kalkulation darauf aufbauen.

2. Sachstand

2.1 Rahmenkonzept - Art und Maß der baulichen Nutzung

Das von der Gläubigerbank beauftragte Architekturbüro hat in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung die Grundlagenermittlung durchgeführt und ein Rahmenkonzept für eine mögliche Neubebauung erarbeitet.

Ergebnis ist, dass für das 3.636 m² große Grundstück eine Überbauung mit einer Geschossfläche von ca. 11.000 m² als städtebaulich verträglich erachtet wird. Dies entspricht der Geschossfläche des im Jahre 1998 auf diesem Grundstück genehmigten Kulturhauses. Von den ca. 11.000 m² soll der Wohnflächenanteil mindestens 25% betragen. Auch die weiteren Nutzungen sollen insofern einem Mischgebiet entsprechen, als dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören sollen, wie z.B. Geschäfts- und Büronutzungen, Verwaltungen, Hotel und Gaststätten. Im Erdgeschoss könnte entlang der Friedrichstraße Einzelhandelsnutzung angesiedelt werden.

Ein wichtiges Ziel der weiteren Entwicklung des südlichen Stadtzentrums ist die Nutzungsmischung, die auch auf dem Grundstück Friedrichstraße 12 zwingend umgesetzt werden soll.

Großflächiger Einzelhandel muss an diesem Standort ausgeschlossen werden, da im südlichen Stadtzentrum der Handelsschwerpunkt im Zinserdreieck und am Europaplatz gesetzt wird. Zudem können die notwendigen Stellplätze für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung an diesem Standort weder sinnvoll hergestellt noch an- und abgefahren werden.

Das Planungsziel des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ soll auch auf das Grundstück Friedrichstraße 12 übertragen werden. Deshalb sollen Nutzungen wie Vergnügungsstätten (mit Ausnahme kultureller Vergnügungsstätten), Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden (siehe Vorlage 84/2009)

2.2 Städtebau

Städtebaulich soll durch die geplante Bebauung der Brückenkopf der Blauen Brücke betont werden und ein Eingangstor zur Innenstadt entstehen. Die Friedrichstraße soll einerseits gefasst werden, andererseits soll sich hier der Hauptzugang zu dem Gebäudeensemble befinden, um die Neubebauung an den öffentlichen Raum anzubinden.

Entlang der Steinlach bietet sich die Anordnung von Wohnbebauung an, so dass ein Pendant zur vorhandenen Bebauung in der Poststraße entsteht. Die Gebäude sollen in aufgelockerter Baustruktur und niedriger erstellt werden als die geplante Bebauung entlang der Friedrichstraße. Die nordwestliche Orientierung zur Steinlach verspricht eine attraktive innerstädtische Wohnlage.

Als Höhenbegrenzung der Gebäude wurden als Maximalwerte die in dem Bebauungsplan „Foyer“ (vom Verwaltungsgericht Sigmaringen im Jahr 2005 aufgehoben) festgesetzten Höhen vorgegeben. Die vorgeschlagene Bebauung unterschreitet diese Höhen in fast allen Be-

reichen. Lediglich die städtebauliche Betonung des Brückenkopfes würde in dem vorgelegten Rahmenkonzept eine Höhenüberschreitung von ca. 4 m zur Folge haben, was noch mit den maßgeblichen Behörden abgestimmt werden muss.

Das vorliegende Rahmenkonzept ist als Baumassenstudie zu betrachten und stellt noch kein umsetzbares städtebauliches Konzept dar. Die endgültige Struktur und Gestaltung ist über ein Wettbewerbsverfahren zu ermitteln.

2.3 Weiteres Vorgehen - Terminplanung

Nach der Zustimmung des Gemeinderates zum Rahmenkonzept will die Gläubigerbank einen Investor zur Entwicklung des Grundstücks suchen. Im Idealfall sollen Investor und Nutzungskonzeption noch im ersten Halbjahr 2010 feststehen. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll danach auf der Grundlage der geplanten Nutzungskonzeption des Investors gefasst werden.

Nach Durchführung eines Planungswettbewerbs oder einer Mehrfachbeauftragung und der Zustimmung des Gemeinderats zum ausgewählten Entwurf soll das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden.

3. **Lösungsvarianten**

Die vorgeschlagene Verfahrensweise auf der Grundlage des Rahmenkonzepts stellt eine Erfolg versprechende und kooperative Art und Weise zur Beseitigung der Bauruine und Entwicklung des Grundstücks dar. Andere Lösungsvarianten werden deshalb derzeit nicht vorgeschlagen.

4. **Vorschlag der Verwaltung**

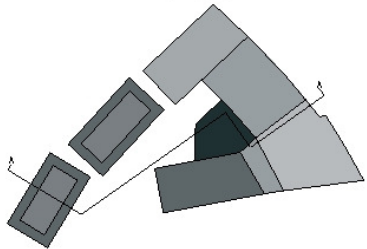
Die Verwaltung empfiehlt, dem Rahmenkonzept als Grundlage der weiteren Bearbeitung und der Verfahrensweise zuzustimmen. Die Steuerung des Projekts ist über die Beteiligung der Gremien weiterhin gewährleistet.

5. **Finanzielle Auswirkungen**

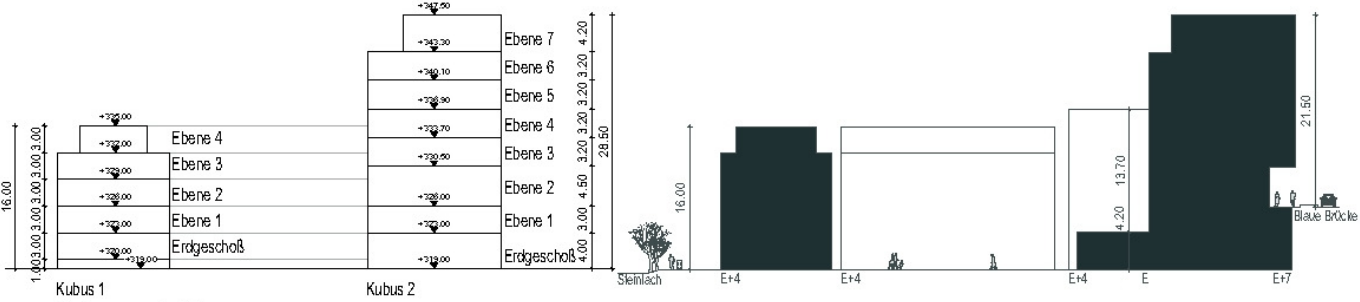
Keine

6. **Anlagen**

1. Lageplan/Schnitte Rahmenkonzept
2. Modellfotos

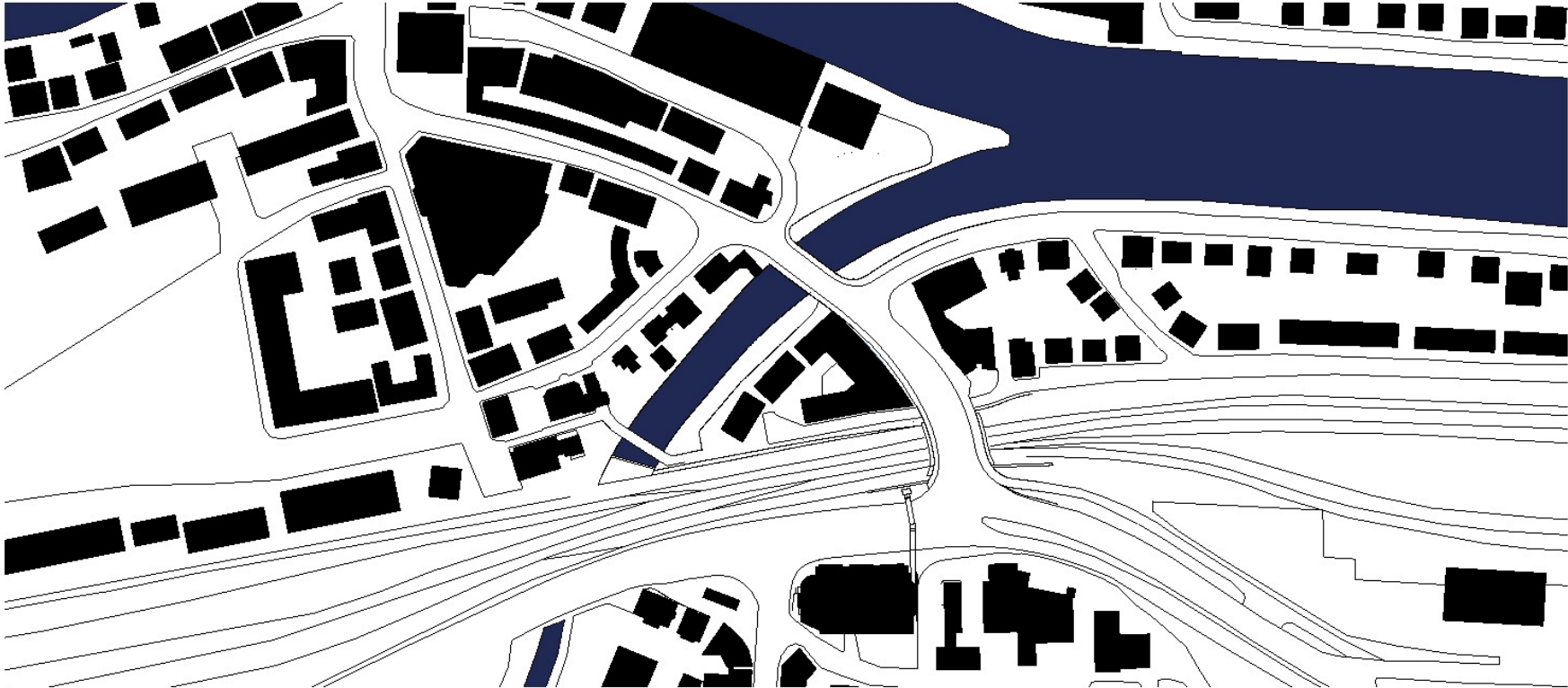


Schemagrundriss



Kubus 1
Schemaschnitte

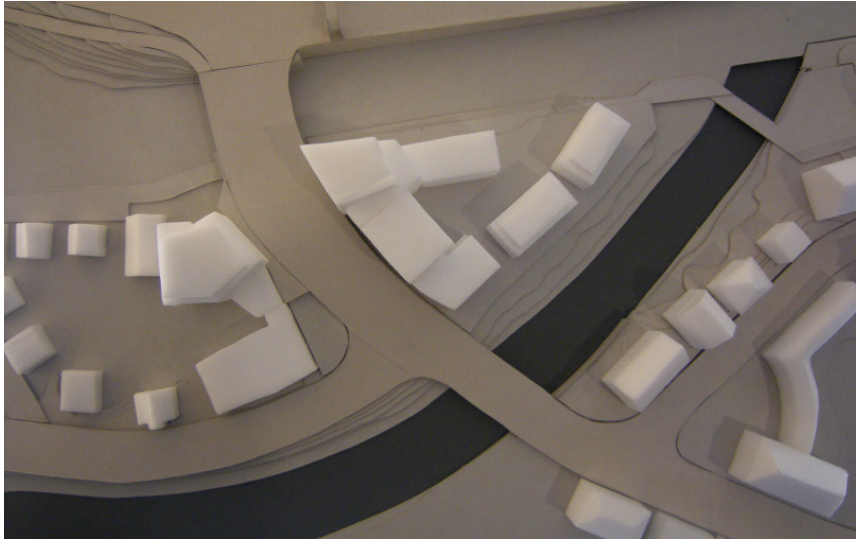
Kubus 2



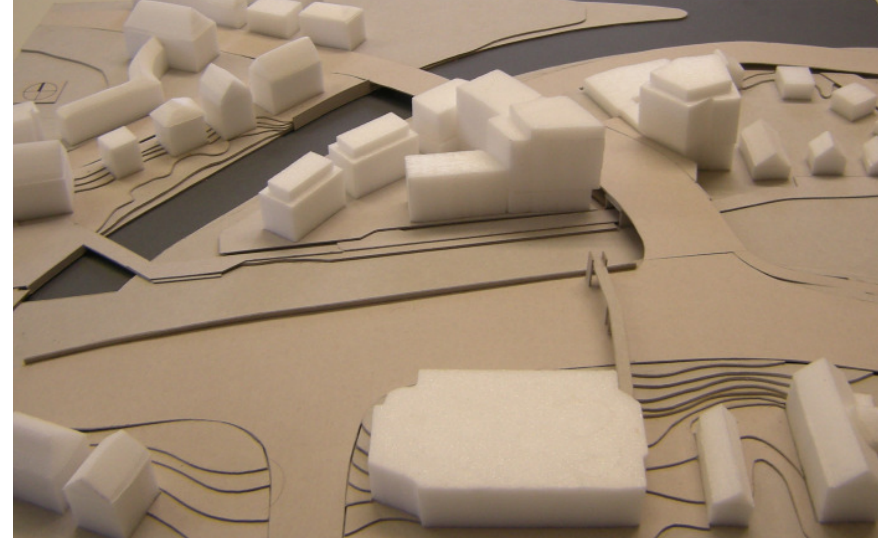
Schwarzplan

Anlage 2 zur Vorlage 68/2010

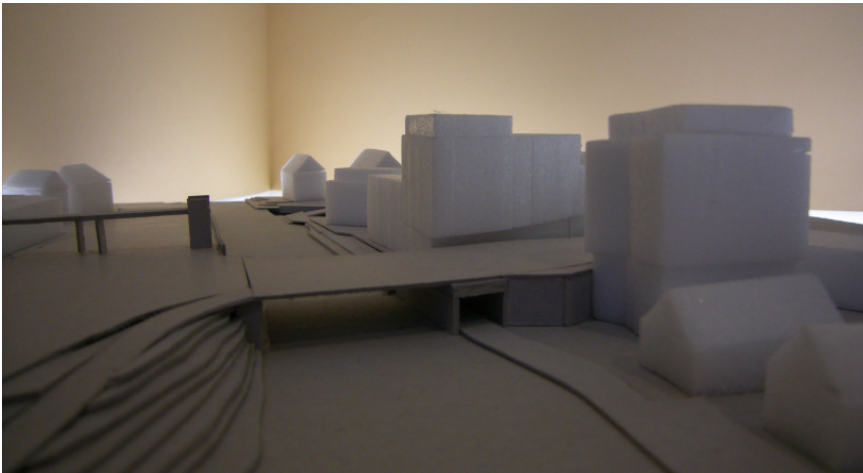
Modell von oben



Ansicht von Süden



Blick von Osten



Blick von Norden

