



Vorlage Nr.: 155

Verantwortlich: Dez. 6

Dienststelle: STPLA

Sanierungsgebiet Grünwettersbach - Konzeptvergabe "Auftakt Ortsmitte", Neuordnung Grundstücke Am Wetterbach 103 + 105

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Wettersbach	11.01.2022	3	X		

Information (Kurzfassung)

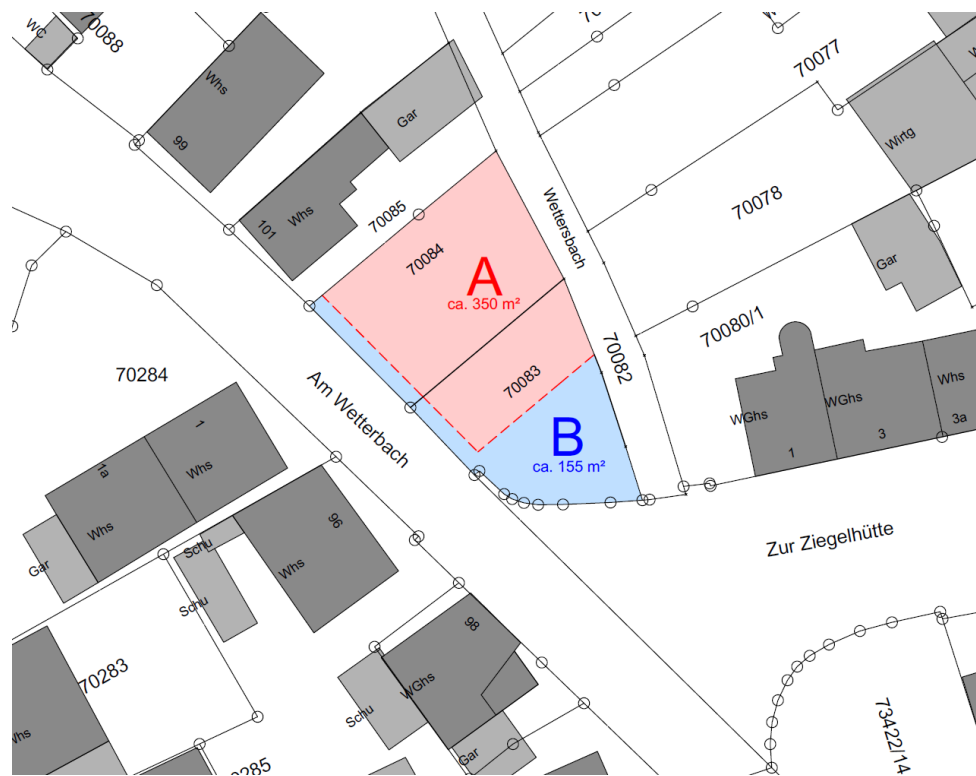
Der Ortschaftsrat Wettersbach nimmt die Ausführungen sowie die weitere Vorgehensweise der Verwaltung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/> geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> abgestimmt mit

Ergänzende Erläuterungen

Die Grundstücke Am Wetterbach 103 + 105 wurden in 2017/2018 erworben und frei geräumt. Ziel ist die Neuordnung der Flächen.

- in einen **Flächenanteil A** (ca. 350 m²) zur Veräußerung und Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses sowie
- einen **Flächenanteil B**, der künftig öffentliche Platzfläche wird und im Zusammenhang mit den angrenzenden öffentlichen Flächen als einheitliche Platzfläche mit einem Brückenschlag zur Anbindung der anvisierten Wegeverbindung in 2. Reihe gestaltet werden soll.



Auszug Liegenschaftskarte: Flächenaufteilung Neuordnung der Grundstücke

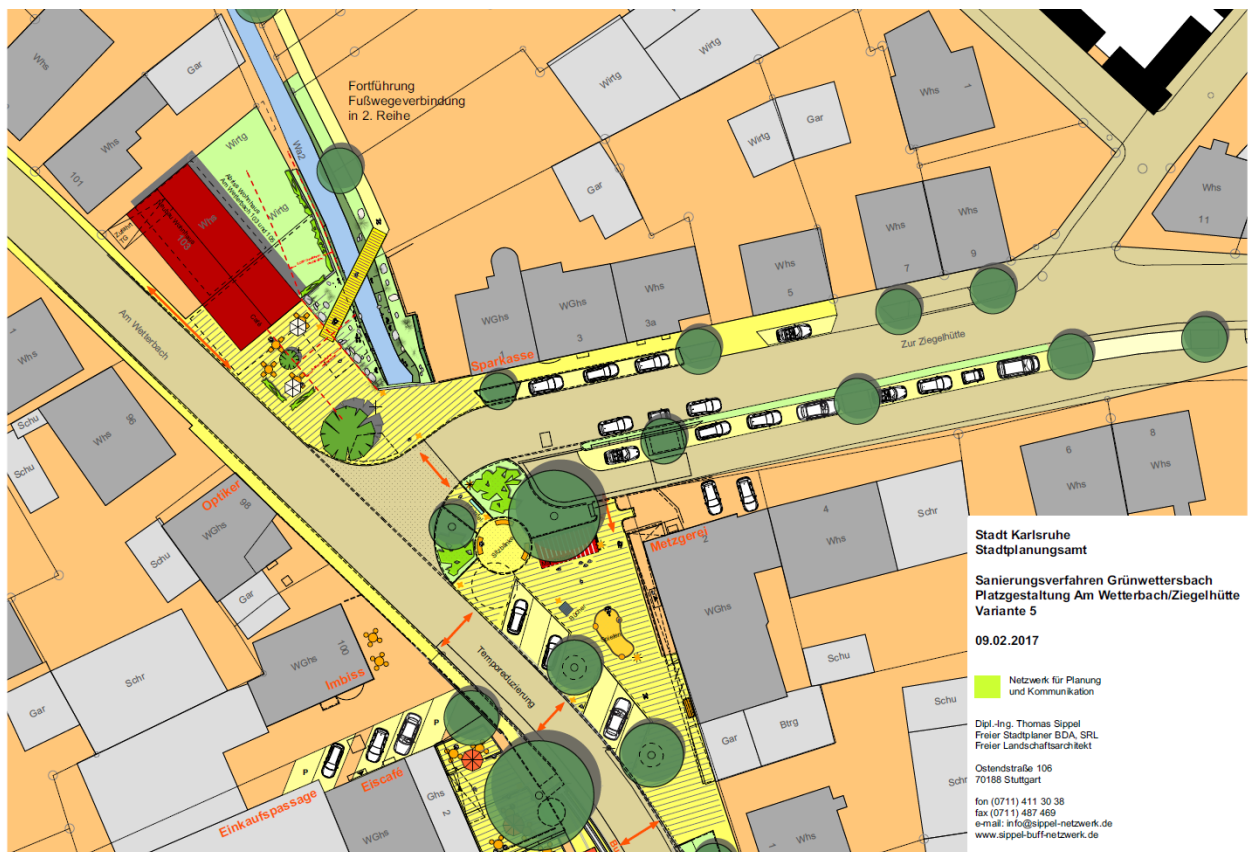
Die Grundstücksveräußerung erfolgt nicht über Höchstpreis, sondern nach dem Konzeptvergabe-Verfahren, um städtebauliche Qualitäten abzusichern. Im Zusammenhang mit der Ausschreibung der Fläche A werden die städtebaulichen Rahmen- und Nutzungsbedingungen für eine Neubebauung vorgegeben. Die Bietenden müssen mit dem Kaufpreisangebot ein Planungs- und Nutzungskonzept abgeben, das nach vielfältigen Kriterien bewertet wird. Bei der Bewertung des Angebots zählt das Konzept 80% und der Kaufpreis 20%. Die Ausschreibung der Konzeptvergabe wird im Januar 2022 durch das Liegenschaftsamt erfolgen.

Das Liegenschaftsamt hat in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt nach Klärung der städtebaulichen Rahmenbedingungen auf Basis einer Entwurfsvariante vom Büro Sippel und Buff (Ortschaftsratssitzung am 07.03.2017, Weiterverfolgung Varianten 5, Stand: 09.02.2017) die Konzeptvergabe mit folgenden Vorgaben vorbereitet:

Städtebauliche Zielsetzungen

- Attraktivierung des Nahversorgungsbereichs
- Bildung eines städtebaulichen Auftakts zum Ortskern
- Integration eines ortsbildgerechten Wohn- und Geschäftshauses
- Gestaltung eines öffentlichen Platzraumes mit Aufenthaltsqualität
- Integration eines Brückenschlags zur geplanten Wegeverbindung entlang des Wettersbaches

- Ausbildung hochwasserfrei gegen Starkregen und 100 jährliche Hochwasserabflüsse im Wetterbach



Variante 5, Stand: 09.02.2017; behandelt in der OR-Sitzung am 07.03.2017

Das neue Wohn- und Geschäftshaus soll

- eine frequenzbringende Nutzung im Erdgeschoss zur Belebung des öffentlichen Raumes und zur Ergänzung des Nahversorgungszentrums aufweisen. Es besteht der Wunsch, dass durch die Erweiterung der gegenüberliegenden Bäckerei entfallene Eiscafé wieder zu etablieren. Alternativ sind andere gastronomische Nutzungen mit Außengastronomie oder auch Handels- und Dienstleistungsnutzungen, die eine Belebung des Vorbereichs nach sich ziehen, denkbar.
- in den Obergeschossen sollen Wohnungen in unterschiedlichen Größen für unterschiedliche Nutzeransprüche umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf „Grünzug am Wetterbach“ sieht folgende wesentlichen Festsetzungen für diesen Bereich vor:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Baufenster innerhalb der Fläche A mit Baulinien und Baugrenzen: überbaubarer Bereich, ca. 240 m²
- GRZ 0,5
- Ggf. notwendige Tiefgarage für das neue Wohn- und Geschäftshaus kann bis an die bestehenden Stützmauern als Unterbauung bzw. Hochwasserschutzmaßnahme angebaut werden, sofern der ZJD hierfür eine Einzelgenehmigung erteilt.
- Gebäudehöhe: 2 Vollgeschosse + Dach (Bruttogeschossfläche, max. rund 440 m²)
- Maximale Wandhöhe: 7,50 m
- Dachform/-neigung: Satteldach, Dachneigung 40-50°
- Als Dachdeckung sind nichtglasierte, nicht glänzende Dachsteine in rot-/rotbraunen Farbtönen zulässig.
- Regelungen zu Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Werbeanlagen
- Hinweise zu Niederschlags- und Hochwasseraspekten sowie Schallschutzmaßnahmen