Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neues Wohnen/Kurpromenade“ sowie des hierzu geschlossenen Durchführungsvertrags aus dem Jahr 2025 – Sachverhalt und Begründung

1. Sachverhalt

Für das Grundstück im Bereich Kurpromenade / Bernsteinweg wurde im Jahr 2025 der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neues Wohnen/Kurpromenade“ einschließlich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans aufgestellt und als Satzung beschlossen. Bestandteil der Planung war eine zusammenhängende Neubebauung über beide Straßenzüge. Vorgesehen waren neben einem Neubau an der Kurpromenade auch der Abriss des Bestandsgebäudes „Villa Bonsai“ am Bernsteinweg und dessen Ersatz durch einen Neubau. Zur Umsetzung des Vorhabens wurde zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein entsprechender Durchführungsvertrag geschlossen.

Im Zuge der weiteren Planung und der Erstellung der Ausführungsplanung haben sich sowohl wirtschaftliche als auch bautechnische Rahmenbedingungen ergeben, die eine Überarbeitung des bisherigen Planungskonzepts erforderlich machen.

2. Gründe für die Planungsänderung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Bausektor haben sich in den vergangenen Jahren erheblich verändert. Insbesondere die gestiegenen Baukosten und das erhöhte Zinsniveau haben dazu geführt, dass sowohl die Nachfrage nach Mietwohnungsneubauten als Kapitalanlage als auch nach Eigentumswohnungen deutlich zurückgegangen ist. Die wirtschaftliche Umsetzbarkeit des ursprünglich vorgesehenen Vorhabens ist dadurch erheblich erschwert.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Ausführungsplanung die tatsächlichen Gelände- und Baugrundverhältnisse näher untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass insbesondere im oberen Grundstücksbereich umfangreiche Auffüllungen vorhanden sind. Die Umsetzung der bisherigen Planung hätte deshalb erhebliche zusätzliche bautechnische Aufwendungen erfordert.

Nach der technischen Stellungnahme der Tragwerksplanung Haag Ingenieure wären insbesondere folgende Maßnahmen notwendig gewesen:

Aufwendige Baugrubensicherung: Aufgrund von Baugrubentiefen von bis zu etwa 9 m wären umfangreiche Sicherungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung erforderlich geworden. Hierfür hätten gegebenenfalls Rückverankerungen auf fremden Grundstücken und Straßenflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Erschwerte Gründung: Im oberen Grundstücksbereich wurden etwa 5 bis 7 m mächtige Bodenschichten festgestellt, die für eine unmittelbare Gründung ungeeignet sind. Für Teile der bisherigen Planung wäre daher eine technisch aufwendige Tiefgründung mittels Pfählen notwendig gewesen.

Schutz der Nachbarbebauung: Die erforderlichen Erd- und Spezialtiefbauarbeiten hätten besondere Schutzmaßnahmen zur Begrenzung von Verformungen und Erschütterungen an den angrenzenden Gebäuden und bestehenden Stützwänden erfordert.

Erhöhte Kosten- und Ausführungsrisiken: Die beschriebenen Maßnahmen hätten zu erheblichen Mehrkosten und zusätzlichen technischen Risiken geführt. Zudem wäre für erforderliche Rückverankerungen die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer notwendig gewesen. Ob diese Zustimmungen erteilt werden könnten, war nicht absehbar.

Aus technischer Sicht wurde deshalb empfohlen, die bisherige Planung nicht weiterzuverfolgen und das Vorhaben stärker an die vorhandenen Gelände- und Baugrundverhältnisse anzupassen. Ziel ist es, die Eingriffe in den Hang sowie den Sicherungs- und Gründungsaufwand zu reduzieren und dadurch die Kosten- und Ausführungsrisiken zu begrenzen.

3. Überarbeitetes Planungskonzept

Die überarbeitete Planung sieht vor, den ursprünglich vorgesehenen zusammenhängenden Neubau über beide Straßenzüge aufzugeben und stattdessen die vorhandene Bebauung stärker in das Gesamtkonzept einzubeziehen.

Der geplante Neubau an der Kurpromenade soll weiterhin entsprechend der bisherigen Konzeption ausgeführt werden. Am Bernsteinweg soll hingegen auf den Abriss der bestehenden „Villa Bonsai“ verzichtet werden. Stattdessen ist vorgesehen, das Bestandsgebäude energetisch grundlegend zu sanieren, einschließlich der technischen Gebäudeausrüstung, und die vorhandene Gebäudestruktur künftig für Wohnzwecke zu nutzen. Dabei sollen insbesondere kleinere Wohneinheiten in Form von Ein- bis Zwei-Zimmer-Apartments geschaffen werden.

Der Bestandsbau wurde nach Angaben der Projektbeteiligten statisch-konstruktiv untersucht. Die vorhandene Bausubstanz wird dabei insgesamt als solide bewertet und bietet damit eine Grundlage für die vorgesehene Weiterentwicklung.

Durch den Erhalt und die Umnutzung des Gebäudes können im Vergleich zu einem Abriss mit anschließendem Neubau erhebliche Mengen an grauer Energie sowie Ressourcen eingespart werden. Gleichzeitig werden die vorhandenen baulichen Strukturen weitergenutzt und zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Auch aus städtebaulicher Sicht ergeben sich Änderungen. Durch die Kombination aus Neubau an der Kurpromenade und dem Erhalt des Bestandsgebäudes am Bernsteinweg soll eine stärkere Auflockerung der Bebauung erreicht werden. Bestehende Sichtachsen werden dadurch in geringerem Umfang beeinträchtigt als bei der ursprünglich vorgesehenen zusammenhängenden Neubebauung. Der Gesamteindruck der Bebauung aus der Fußgängerperspektive entlang der Kurpromenade bleibt nach Einschätzung der Projektbeteiligten im Wesentlichen unverändert.

4. Abstimmung mit der zuständigen Baurechtsbehörde und weiteres Vorgehen

Im Rahmen der Abstimmung mit der zuständigen unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Calw wurde die überarbeitete Planung sowie die Frage des weiteren planungsrechtlichen Vorgehens erörtert.

Seitens der Baurechtsbehörde wurde empfohlen, den im Jahr 2025 aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neues Wohnen/Kurpromenade“ einschließlich des hierzu geschlossenen Durchführungsvertrags aufzuheben.

Hintergrund dieser Empfehlung ist, dass nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wieder der ursprünglich geltende Bebauungsplan „Falkenstein“ aus dem Jahr 1988 als planungsrechtliche Grundlage herangezogen werden kann. Das überarbeitete Vorhaben könnte anschließend auf Grundlage dieses Bebauungsplans zur baurechtlichen Genehmigung eingereicht werden.

Die für die geänderte Planung erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen dabei insbesondere über Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus ermöglicht werden. Die hierfür erforderliche Zustimmung der Gemeinde richtet sich nach § 36a BauGB.

Nach Einschätzung der Baurechtsbehörde stellt dieses Vorgehen den einfachsten und schnellsten Weg dar, um die geänderte Planung planungsrechtlich zu ermöglichen und einer baurechtlichen Genehmigung zuzuführen. Ein erneutes Änderungs- oder Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan könnte dadurch voraussichtlich vermieden werden.

Voraussetzung hierfür ist zunächst die Aufhebung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Hierzu ist ein entsprechendes Bauleitplanverfahren einzuleiten. Die Aufhebung des Durchführungsvertrags soll im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplans ebenfalls geregelt werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, zunächst den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neues Wohnen/Kurpromenade“ zu fassen und die weiteren Verfahrensschritte vorzubereiten. Die Aufhebung des Durchführungsvertrags ist ergänzend mit dem Vorhabenträger vertraglich abzustimmen und umzusetzen.

Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens kann der Vorhabenträger die überarbeitete Planung auf Grundlage des Bebauungsplans „Falkenstein“ aus dem Jahr 1988 bei der zuständigen Baurechtsbehörde einreichen. Die konkreten Befreiungen und die hierfür erforderliche Zustimmung der Gemeinde sind dann anhand der abschließend vorgelegten Planung gesondert zu prüfen und zu entscheiden.

5. Zusammenfassung

Die ursprünglich vorgesehene zusammenhängende Neubebauung im Bereich Kurpromenade / Bernsteinweg soll aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen sowie der im Zuge der Ausführungsplanung festgestellten schwierigen Gelände- und Baugrundverhältnisse nicht weiterverfolgt werden.

Das überarbeitete Konzept sieht weiterhin einen Neubau an der Kurpromenade vor, während die „Villa Bonsai“ am Bernsteinweg erhalten, energetisch saniert und einer Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Baurechtsbehörde wird empfohlen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neues Wohnen/Kurpromenade“ aus dem Jahr 2025 sowie den hierzu geschlossenen Durchführungsvertrag aufzuheben. Das geänderte Vorhaben soll anschließend auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans „Falkenstein“ aus dem Jahr 1988 und unter Inanspruchnahme der Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus weiterverfolgt werden.

Dieses Vorgehen stellt nach Einschätzung der Baurechtsbehörde den einfachsten und schnellsten Weg dar, die überarbeitete Planung umzusetzen und das Vorhaben einer baurechtlichen Genehmigung zuzuführen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das Verfahren zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten und die Aufhebung des zugehörigen Durchführungsvertrags vorzubereiten.