



**BESCHLUSSVORLAGE**

Dezernat IV

Az. 60.14.00/1/2018-71.55

03.06.2020

**V230/2020**

Betreff

Bebauungsplan Nr. 71.55 "Ehemalige Turbinenfabrik" in Mannheim-Käfertal

Hier:  
Städtebauliches Konzept und Sachstand

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	23.07.2020	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:  
12 Käfertal

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige: BBR Käfertal

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung: Nein

**Beschlussantrag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 71.55 „Ehemalige Turbinenfabrik“ in Mannheim-Käfertal auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans für das ehemalige Turbinenwerk Mannheim-Käfertal fortzuführen.

# BESCHLUSSVORLAGE

## V230/2020

1) **Welches strategische Ziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme unterstützt?**

Mannheim bietet eine vorbildliche urbane Lebensqualität mit hoher Sicherheit als Grundlage für ein gesundes, glückliches Leben für Menschen jeden Alters und gewinnt damit mehr Menschen für sich.

**Begründung:**

Der Bebauungsplan sichert die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Im Bebauungsplanverfahren werden die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Belange gegen- und untereinander abgewogen.

Mannheim schafft als digitale und innovative Metropole die Voraussetzungen für Unternehmen jeder Größe, vielfältige und zukunftsfähige Wertschöpfung zu realisieren sowie Talente und Fachkräfte zu gewinnen.

Mannheim ist eine klimagerechte – perspektivisch klimaneutrale – und resiliente Stadt, die Vorbild für umweltbewusstes Leben und Handeln ist.

**Begründung:**

Der Bebauungsplan sichert die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Im Bebauungsplanverfahren werden die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Belange gegen- und untereinander abgewogen.

2) **Welches Managementziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme angesprochen?**

Sobald und soweit es die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erfordern, ist verbindliches Planungsrecht geschaffen.

**Begründung:**

Der Bebauungsplan setzt die städtebaulichen Ziele der Stadt in verbindliches Planungsrecht um.

3) **Welche Kennzahl wird direkt oder indirekt beeinflusst?**

Anzahl der Vorlagen im Rahmen der Bauleitplanung

**Begründung:**

Falls durch die Maßnahme eine Änderung des Zielwertes erfolgt, bitte nachfolgend eintragen:

Kennzahl	Zielwert bisher	Zielwert neu

Die Leistung ist eine Pflichtaufgabe ja/nein

1) **Welche über- bzw. außerplanmäßigen Ressourcen sind zur Durchführung der Leistung bzw. Maßnahme erforderlich?**

Ergebnishaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Ertrag			
Personalaufwand			
Sachaufwand			
Transferaufwand			
Zuschüsse			
<b>Saldo</b>			

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Teilfinanzhaushalt sind auf Seite ..... dargestellt.

- 2) Die Deckung erfolgt durch Mehrertrag/Minderaufwand (Mehreinzahlung/Minderauszahlung) in der Dienststelle bzw. beim Dezernat bei

Jahr	Betrag	Produkt-Nr. xxxxx	Projekt-Nr. / Investitionsauftrag xxxxx
20xx			
20xx			

- 6)

Finanzhaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Einzahlungen			
Auszahlungen			
<b>Saldo</b>			

Dr. Kurz

Quast

## **Kurzfassung des Sachverhalts**

### **Schließung der Turbinenfabrik und Veräußerung des Areals**

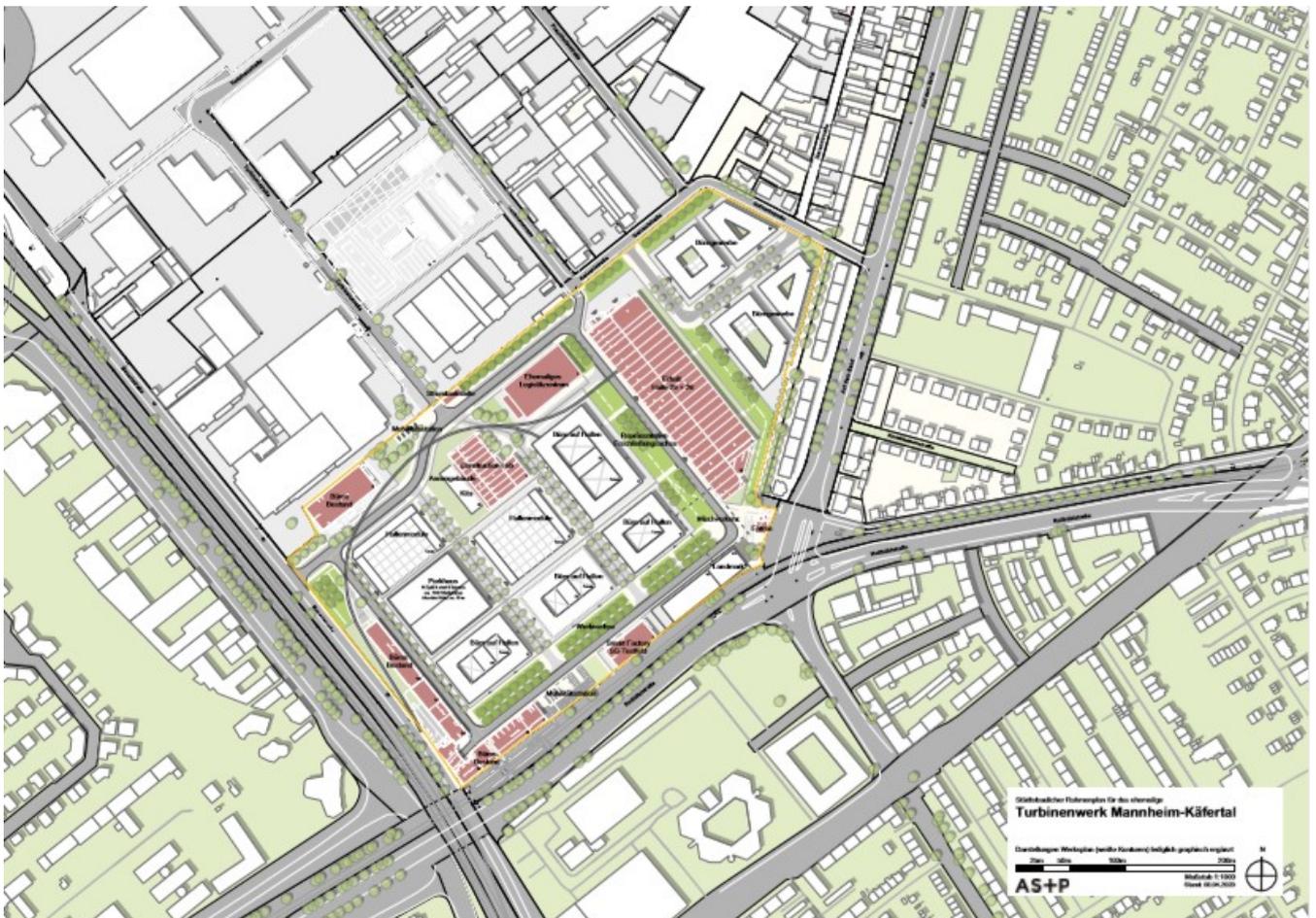
Der Werksstandort der ehemaligen Turbinenfabrik mit einer heutigen Kernfläche von rund 14 ha ist die Keimzelle des über mehr als 100 Jahre genutzten Industrieareals des ehemaligen BBC-Werks Mannheim. Die Firma Brown, Boveri & Cie. (BBC) fertigte hier Turbinen, Generatoren, Motoren und Lokomotiven. Seit 1988 wurde der Standort von der Firma Asea Brown Boveri (ABB) weiterbetrieben, deren Kraftwerkssparte 1999 zunächst in ein Joint Venture mit dem Alstom-Konzern überführt und im Jahr 2000 zu 100% von Alstom übernommen wurde. 2015 erfolgte der Verkauf an General Electric (GE). Nach der Übernahme wurde die Produktion abgewickelt; damit ging ein erheblicher Abbau von Arbeitsplätzen im Werk einher.

Am 3. Mai 2018 fasste der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71.55 „Ehemalige Turbinenfabrik“, um die Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung des Werksstandortes an der Rollbühlstraße baurechtlich zu definieren (V149/2018). Gleichzeitig erfolgte der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung.

Anfang 2019 wurde das Areal an den Immobilienentwickler Aurelis Real Estate GmbH (im Folgenden: Aurelis) verkauft. In diesem Zusammenhang schloss die Firma Aurelis zur Abwendung des Vorkaufsrechts eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt über die Entwicklung des Areals (V113/2019). Aurelis verfolgt das Ziel, an diesem Standort ein zukunftsfähiges Gewerbequartier zu entwickeln. Im Anschluss an den Eigentümerwechsel des Grundstücks wurde die städtebauliche Vorstudie des Büros berchtoldkrass space & options aus Karlsruhe, die im Auftrag der Stadt Mannheim erarbeitet worden war, durch die Firma Aurelis in enger Abstimmung mit der Stadt weiterentwickelt und vertieft.

### **Neuordnung der gewerblichen Nutzung - Rahmenplan**

Die Firma Aurelis hat das Büro AS+P Albert Speer + Partner GmbH aus Frankfurt am Main mit der Erstellung eines Rahmenplans beauftragt. Dieser Rahmenplan wurde in enger Zusammenarbeit mit Aurelis und der Stadt Mannheim erarbeitet und soll dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt werden. Der Rahmenplan liefert die Datengrundlagen für die Erarbeitung von Gutachten und Fachbeiträgen und dient als Vorbereitung eines Bebauungsplan-Entwurfs, an dem die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Trägern öffentlicher Belange im Rahmen einer Offenlage beteiligt werden.



**Abbildung 1: Städtebaulicher Rahmenplan Turbinenwerk, verkleinerte Darstellung**

## Nutzungen

Das Gebiet soll auch weiterhin gewerblich zur Ansiedlung moderner Arbeitsplätze genutzt werden. Die Analyse und Bewertung der Bestandsgebäude durch Aurelis hat ergeben, in welchen Bereichen sich der vorhandene Gebäudebestand für eine weitere Nutzung eignet und welche Bereiche aufgrund der Bausubstanz oder aufgrund fehlender Nachfrage für die vorhandenen Gebäudestrukturen obsolet sind. Die Gebäude, die zum Erhalt vorgesehen sind, sind in der Plandarstellung rot dargestellt, Platzhalter für neue Gebäude sind weiß dargestellt.

Die Bürogebäude an der Boveristraße (Häuser Watt, Laval, Ampère, Thomson und Boveri) sind mit Umbaumaßnahmen der Innenräume für eine Weiternutzung geeignet und sollen erhalten bleiben. Sie werden auch weiter als Büroarbeitsräume genutzt. Für die Nutzung der Büroflächen in den Gebäuden Ampère und Boveri wurden Mietverträge mit der BAHAG AG abgeschlossen. Für die Nutzung der Büroflächen im Haus Thomson wurde der BAHAG AG vertraglich ein Optionsrecht eingeräumt. Derzeit erfolgt die bautechnische Ertüchtigung der Gebäude.

Die nördlich hiervon liegenden Produktionshallen sind bis auf Höhe des früheren Logistik-Zentrums zu großen Teilen zum Abriss vorgesehen. Für einen Teilabschnitt wurde der Antrag für eine Abrissgenehmigung eingereicht. Anstelle der Hallen entstehen hier flexibel aufteilbare Baufelder für neue Gewerbebauten sowie für ein Parkhaus. Der Rahmenplan zeigt für die Neubelegung dieser Baufelder mehrere Varianten auf, die es erlauben im Rahmen der Vermarktung flexibel auf Marktbedingungen und Nachfrage zu reagieren. Aus heutiger Sicht ist sehr wahrscheinlich, dass in dem zukünftigen Gewerbequartier eine Mischung aus Hallen- und Büronutzungen zur Realisierung kommt. Für den Fall, dass auf absehbare Zeit keine oder nur eine verhaltene Nachfrage für Hallen wie zuvor skizziert generiert werden kann oder der Büroanteil aufgrund von Nutzeranforderungen in den einzelnen Baufeldern größer ausfallen muss, ermöglicht der Rahmenplan auch den Neubau von Büro

mit hallenartigen Erdgeschoss. Für die einzelnen Baufelder werden daher unterschiedliche Bebauungsvarianten mit verschiedenen Bandbreiten an Hallen- und Büronutzung aufgezeigt („Flexibilitätsmodell“).

Weiter nördlich sollen die Bestandshallen 25/26 erhalten bleiben. Ein denkbare Nutzungsmodell für die Bestandshallen, aber auch für Neubauhallen, ist „Property as a service“. Hierunter versteht man eine eher kurzfristige und kleinteiligere Vermietung in Verbindung mit Serviceangeboten. Mit diesem Angebot, aber auch unabhängig davon, können die Schwerlastfähigkeit der Bestandshallen (eingebaute Kräne, die einzeln bis zu 250 und gekoppelt bis zu 470 t tragen) und der vorhandene Gleisanschluss (s. u.) von besonderem Vorteil sein.

In nördlichen Bereich des Plangebietes, an der Galvanistraße, befinden sich neben dem Tanzhaus derzeit Logistikhallen, die weiterhin durch die Firma GE genutzt werden. Die Planung für ein neu zu schaffendes Zentrallager des Nationaltheaters wurde zwischenzeitlich an einem anderen Standort im Hafen weiterverfolgt. Der Rahmenplan zeigt eine städtebauliche Alternative, für den Fall eines Abbruchs der Hallen auf. In der direkten Nachbarschaft zur Wohnbebauung „Auf dem Sand“ sind als wenig störende Nutzungen langfristig in jedem Fall Bürogebäude vorgesehen.

In der früheren „Alten Schmiede“ an der Rollbühlstraße ist die Einrichtung eines 5G-Testfeldes geplant. Das bedeutet, dass die Alte Schmiede so ausgebaut und solchen Unternehmen angeboten wird, die die 5G-Technik mit hohen Datenraten und geringer Latenz (Reaktionszeit) als Übertragungstechnik für ihre Ideen auf dem Weg zur Smart Factory bzw. Industrie 4.0 ausprobieren können.

Am Kreuzungsbereich Rollbühlstraße/Auf dem Sand soll ein weithin sichtbarer Büroneubau entstehen („Landmark“). Über einem bis zu sechs Geschosse hohen Sockelgebäude mit Dachgarten erhebt sich ein 14 Geschosse (+ Technik) hoher Baukörper (bis zu 60 m über der Rollbühlstraße). Dieser Baukörper wird dem Gebiet nach außen hin eine repräsentative Adresse geben und die Eingangssituation für Fußgänger, Radfahrer und Besucher, die mit dem ÖPNV anreisen, prägen. Um für diesen prägnanten Baukörper eine angemessene Gestaltung zu erreichen, wird für die konkrete Ausführung ein architektonischer Realisierungswettbewerb durchgeführt werden.

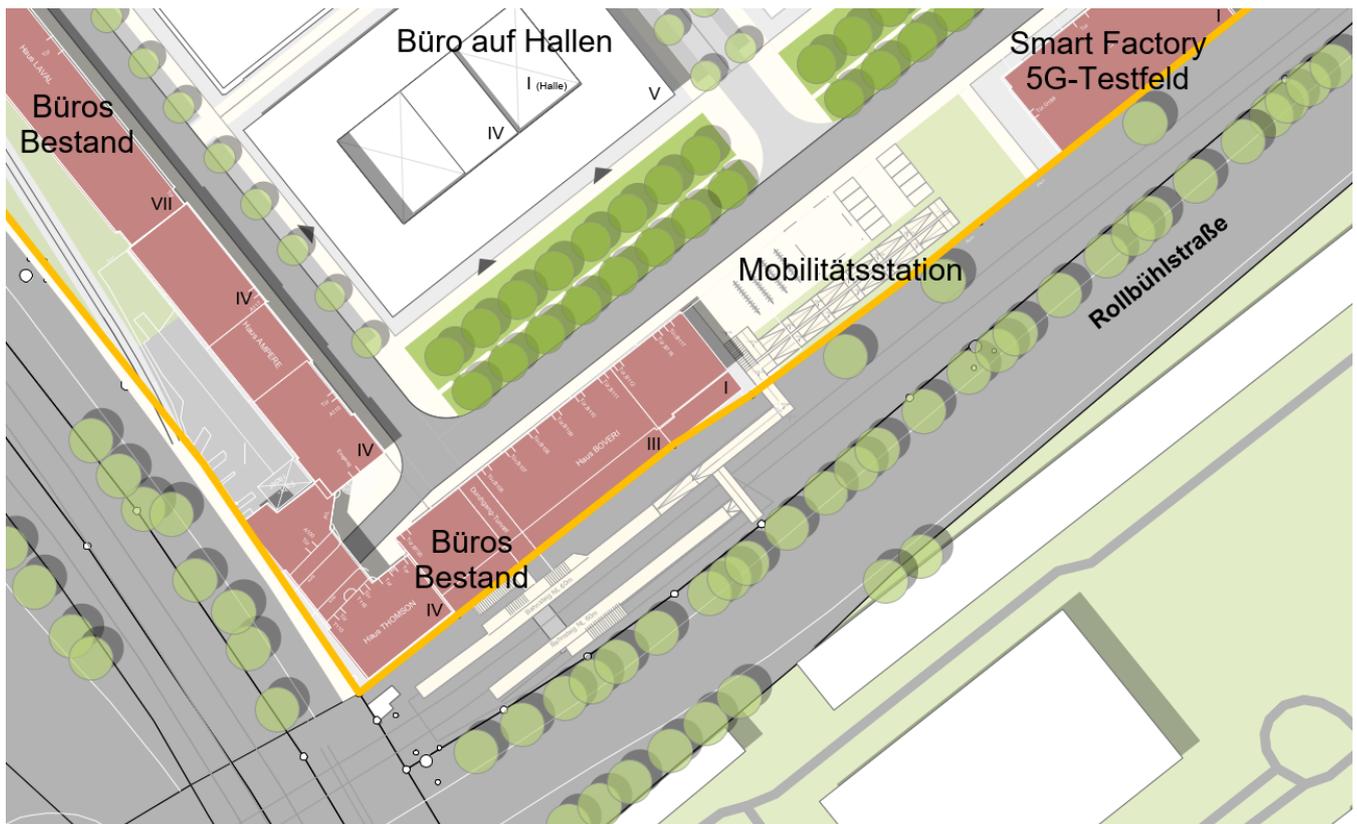
## **Erschließung**

Die Haupterschließungsachse bindet an die Galvanistraße (ehemals Werkstor 3) und an die Boveristraße (ehemals Werkstor 2) an, lässt jedoch durch die geschwungene Führung die Bestandsgebäude unangetastet und ermöglicht einen Erhalt des vorhandenen Gleisanschlusses. Diese Achse bildet auch das infrastrukturelle Rückgrat des Gebietes und bildet die Haupttrasse zukünftiger Versorgungsleitungen.

Hiervon ausgehend wird das Gebiet über eine Ringstraße erschlossen, deren nördlicher und südöstlicher Abschnitt von einer baumbestandenen Freifläche begleitet wird. Zwei weitere Querverbindungen ermöglichen eine (bedarfswise) Aufteilung in kleinere Flächeneinheiten.

Gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen ist es vorgesehen, den Radverkehr auf der Fahrbahn mitzuführen. Für Fußgänger und Radfahrer ist das Gebiet zusätzlich über das frühere Tor 6, im Kreuzungsbereich Rollbühlstraße/Auf dem Sand zugänglich, eine Erreichbarkeit der Bus- und Straßenbahnhaltstelle Käfertal Süd ist somit gegeben. Die weiter südlich gelegene Bushaltstelle Boveristraße ist auf kurzem Wege durch das historische Eingangsgebäude erreichbar. Die Straßenbahnhaltstelle Boveristraße, die sich in Hochlage neben dem Plangebiet befindet, ist bislang nur über eine Treppenanlage erreichbar. Ein barrierefreier Zugang zur Haltestelle direkt ins Plangebiet könnte unter Inanspruchnahme privater Flächen durch eine Rampenanlage erreicht werden. Hierfür entfallen bestehende Bauflächen.

Der Rahmenplan sieht vor, im räumlichen Zusammenhang mit dem ÖPNV Haltepunkt Boveristraße eine Mobilitätstation in Form von Fahrradmietstationen, Car-Sharing-Stellplätzen und E-Scooter-Stationen einzurichten. Eine weitere Mobilitätsstation soll im Umfeld der bestehenden Stromtankstelle (ehemaliges Tor 8) eingerichtet werden.



**Abbildung 2: Ausschnitt Mobilitätsstation Boveristraße**

Das Turbinenwerk verfügt gegenwärtig über einen eigenen Gleisanschluss mit Anbindung an das übergeordnete Schienenverkehrsnetz. Da der Gleisanschluss eine Alternative zu den üblichen Transportwegen darstellt und um den möglichen Standortvorteil im Zuge der Hallen- und Flächenvermarktung nicht zu verlieren, soll die grundsätzliche Nutzungsmöglichkeit dieses Verkehrsweges aufrechterhalten werden. Ob die weitere Nutzung auch bei den neu hinzutretenden Querungen öffentlicher Straßen und einer erhöhten Verkehrsdichte rechtlich wie fachlich möglich ist, muss im weiteren Verfahren vertiefend geprüft werden.

Öffentliche Stellplätze für Kfz im öffentlichen Straßenraum sind an der Haupteerschließungsachse sowie an der neuen Straße parallel zur Boveristraße vorgesehen. Bei Bedarf würden weitere Stellplätze mit den beiden (optionalen) Querverbindungsstraßen geschaffen. Öffentliche Fahrradstellplätze sollen an vier Gebietseingängen (Bushaltestelle und Straßenbahnhaltestelle Boveristraße, ehemaliges Tor 8, Ecke Rollbühlstraße/Auf dem Sand) geschaffen werden. Die für die gewerblichen Nutzungen baurechtlich erforderlichen Stellplätze für Fahrräder und Kfz sind prinzipiell auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Tiefgaragen sind hierfür nur bei hohem Büroanteil eine ökonomisch machbare Lösung. Größere ebenerdige Stellplatzanlagen sollten aufgrund des hohen Flächenverbrauchs vermieden werden. Die für die Nutzer erforderlichen Pkw-Stellplätze sollen daher in einem zentralen Parkhaus im Süden des Plangebietes untergebracht werden. Im Zuge des B-Planverfahrens wird überprüft, inwieweit ggfs. ein zweites Parkhausstandort erforderlich ist und realisiert werden kann.

Grundsätzlich liegen der Rahmenplanung die gängigen Regelwerke zugrunde. Die Straßenbreiten im Gebiet selbst lassen eine ordnungsgemäße Erschließung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen zu. Die Straßenbreite liegt in der Erschließungsachse bei 7,5 m und ermöglicht daher auch schweren Lkw sicheren Begegnungsverkehr. Zudem kann der zur Verfügung stehende Verkehrsraum in den unterschiedlichen Bereichen auch den notwendigen bzw. gewünschten Radverkehr aufnehmen. Die Voraussetzungen für ein verkehrssicheres Abwickeln aller Verkehrsarten sind somit gewährleistet. Stellplätze für Lkw werden in ausreichender Tiefe und Länge berücksichtigt. Stellplätze für Pkw sind ebenfalls richtlinienkonform angelegt.

Wie bereits erwähnt, erfolgt die äußere Erschließung über die Anbindung der Galvanistraße an die Straße Auf dem Sand, die Turbinenstraße nach Norden bzw. über einen neuen Anschluss an die Boveristraße. Der Anschluss an die Boveristraße wird dabei entsprechend den verkehrlichen Anforderungen, die sich in der weiteren Bearbeitung ergeben, ausgebaut. Der insbesondere für Schwerverkehr untergeordnete Anschluss über die Galvanistraße an Auf dem Sand kann grundsätzlich ebenfalls angepasst werden, sodass abgeleitet aus dem neu induzierten Verkehr auch eine ordnungsgemäße äußere Erschließung mit ausreichender Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes realisiert werden kann.

In Bezug auf die Belastung der Infrastruktur, insbesondere der Straßen, wurde zudem festgestellt, dass auch eine aus höheren Büroanteilen resultierende höhere Arbeitsplatzdichte verkehrlich bewältigt werden kann. Die Belastungsunterschiede liegen in einem Bereich, der sich auf die generelle Leistungsfähigkeit nur unmaßgeblich auswirken wird.

In der weiteren Bearbeitung zum Bebauungsplan wird die dezidierte verkehrliche Leistungsfähigkeit detailliert untersucht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, werden die erforderlichen Anpassungen im Straßennetz genauer angegeben und entsprechend in den Bebauungsplan übernommen. Zudem wird die Erschließungsplanung die notwendigen Verkehrsflächen insbesondere auch für den Fuß- und Radverkehr, die verkehrssichere Gestaltung der inneren und äußeren Knotenpunkte sowie die Übergänge des Fuß- und Radverkehrs berücksichtigen. In diesem Zusammenhang werden auch die notwendigen Verkehrsflächen der inneren Knotenpunkte sowie die Verkehrsabwicklung im Bebauungsplangebiet detailliert untersucht und entsprechend in die Planung übernommen.

### **Grünflächen und Stadtklima**

Das Werksareal stellt sich im Bestand als nahezu vollständig versiegelte Fläche dar, die an Sommertagen eine deutliche Wärmeinsel bildet. Die bioklimatische Belastung ist insgesamt als erhöht zu bezeichnen.

Der Rahmenplan sieht ein Freiraumkonzept vor, bei dem mehrere große, zusammenhängende, öffentliche Grünflächen entstehen. Diese erhöhen die Aufenthaltsqualität des Gebiets und wirken sich durch die damit verbundenen Entsiegelungsmaßnahmen und Anpflanzungen positiv auf das örtliche Klima und den Regenwasserkreislauf aus.

Zwischen dem neuen Entree Ecke Rollbühlstraße/Auf dem Sand und Galvanistraße soll ein repräsentativer Straßenraum entstehen, der von einer circa 20 m breiten begleitenden Grünfläche geprägt wird. Hierfür ist der Abriss bestehender Hallen erforderlich, die bisher vorhandene Gebäudefront wird zurückversetzt. Etwas schmaler setzt sich das grüne Band nach Süden bis zum Haus Thomson und der Boveristraße fort. Diese beiden Grünachsen bieten den dortigen Büro- und Hallennutzungen eine hervorgehobene Vorfeld- und Adresssituation. Zusammen entsteht eine Freifläche von fast 9.000 m<sup>2</sup> Größe. Die konkrete Ausgestaltung dieser Freiflächen wird noch im Zusammenspiel mit weiteren Rahmenbedingungen wie Bodenuntersuchungen, Entwässerung und Leitungsführung konkretisiert werden. Es ist vorgesehen, eine speziell auf den Standort zugeschnittene Gestaltung zu entwickeln, die der Atmosphäre des alten Industriestandortes Rechnung trägt.

Darüber hinaus sind verschiedene kleinere Grünflächen entlang der Straßen vorgesehen. Weiterhin wird ein Mindestanteil von 20% nicht-überbaubarer Flächen im Bereich der neuen Baufelder angestrebt. Für alle weiteren geplanten Straßen im Plangebiet sind begleitende Baumreihen vorgesehen, um dadurch die Straßenräume zu gestalten und die positiven Auswirkungen auf das Stadtklima nutzen zu können.

Die Regelungen zur Begrünung der Grundstücke und Gebäude (Anpflanzungen, Dachbegrünung und/oder Fassadenbegrünung) werden im weiteren Verfahren erarbeitet. Auch die Berücksichtigung energieoptimierter Bauweise mit reduziertem Energiebedarf und der Einsatz erneuerbarer Energien werden mit dem Vorhabenträger parallel zum Bebauungsplanverfahren erörtert.

Durch die Umsetzung des Rahmenplans ergibt sich somit eine deutliche Aufwertung des Plangebietes in Hinsicht auf die Belange des Stadtklimas und des Naturschutzes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen werden. Der Standort ist derzeit nahezu vollflächig versiegelt und mit Werkshallen bebaut. Es liegen keine Erkenntnisse im Hinblick auf eventuelle Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor. Aufgrund der langjährigen industriellen Nutzung sind Verunreinigungen jedoch nicht unwahrscheinlich und im weiteren Verfahren zu untersuchen. Inwieweit durch die vorgesehenen umfangreichen Entsiegelungen ein Gefährdungspotential für das Grundwasser entsteht, indem durch eindringendes Niederschlagswasser Schadstoffe aus vorhandenen Auffüllungen ins Grundwasser gelangen können, und was dies für die Umsetzung bedeutet, muss im weiteren Verfahren noch geprüft werden.

Im Erschließungskonzept ist bereits eine straßenbegleitende Begrünung – teilweise auch flächig – vorgesehen. Weitere Aspekte wie beispielsweise Baumstandorte, Dachbegrünung und Regenwasserversickerung werden im weiteren Planverfahren entwickelt.

### **Wettbewerb Entree**

Ein besonderes Augenmerk ist auf die Eingangssituation am ehemaligen Tor 6 im Kreuzungsbereich Rollbühlstraße/Auf dem Sand zu legen. Auch wenn eine Einfahrt für Kraftfahrzeuge an dieser Stelle nicht möglich ist, ist diese Ansicht des Gebietes diejenige, welche aufgrund Ihrer prominenten Lage an der Hauptverkehrsader Rollbühlstraße (B38) von den meisten Besuchern und Passanten als Erstes und Häufigstes wahrgenommen wird und somit prägend für die Außenwahrnehmung des Gebiets sein wird. Um eine dementsprechende qualitätsvolle Gestaltung zu erreichen, wird für diesen Bereich ein landschaftsarchitektonischer Realisierungswettbewerb ausgelobt werden. Dieser Wettbewerb wird außerdem ein Leitbild für die Gestaltung der beiden großen Grünachsen vorgeben.

### **Ausblick**

#### *Bebauungsplanverfahren*

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits vom 28.05.2018 bis einschl. 29.06.2018 durchgeführt. Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3, 4 Abs.2 BauGB. Zur Vorbereitung sind hier verschiedene Gutachten und Planungsleistungen zu erbringen, die die Firma Aurelis größtenteils bereits in Auftrag gegeben hat. Folgende Themen werden unter anderem bearbeitet werden: Verkehr, Schallschutz, Grünordnung, Artenschutz, Klima, Entwässerung, Energie und Wärme.

#### *Genehmigung von Vorhaben während der Planaufstellung*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zahlreiche Bürogebäude und Industriehallen aus der Zeit der vorherigen Nutzung. In vielen Bestandsgebäuden sind Umbauten insbesondere zur Herstellung von Brandschutz und Barrierefreiheit erforderlich, bevor eine Neuvermietung möglich ist. In den historischen Gebäuden Ampère und Boveri findet beispielsweise eine umfangreiche Sanierung im Zusammenhang mit der Vermietung an die BAHAG AG statt.

Gleichzeitig führt Aurelis zurzeit vielversprechende Verhandlungen mit Firmen zur Ansiedlung auf dem Areal der Turbinenfabrik. Bei vielen Firmenansiedlungen bestehen komplexe zeitliche Abhängigkeiten und eine sehr hohe interkommunale Konkurrenzsituation, die dazu führen, dass für die Ansiedlungsentscheidung in der Regel auch die zeitliche Perspektive der Realisierung entscheidend ist.

Bei wirtschaftspolitisch bedeutsamen Ansiedlungen während der Planungsphase beabsichtigt die Stadtverwaltung daher, Neubauten im Einzelfall auch vor der Planreife nach § 33 BauGB auf der Grundlage des § 34 BauGB zu genehmigen. Derartige Bauanträge müssen dem Rahmenplan und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Die Verwaltung wird den AUT nicht-öffentlich über derartige Vorgänge informieren. Vor dem Hintergrund des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans geht die Verwaltung davon aus, dass es sich hierbei nur um wenige Einzelfälle handeln wird.

Darüber hinaus sind zur Umsetzung der Planung in großen Teilen des Areals der Abbruch von Gebäuden und eine Neuerschließung erforderlich. Die erfolgreiche Sanierung und Vermietung von Flächen in den Bestandsgebäuden führt dazu, dass derzeit zahlreiche Flächen im Werksareal von diesen Nutzern als Pkw-Stellplätze genutzt werden. Hinzu kommt, dass während Umbaumaßnahmen

auf Baugrundstücken und im zukünftigen Straßenraum voraussichtlich bestehende Stellplätze zeitlich begrenzt wegfallen werden. Aurelis strebt daher an, zur Beschleunigung der Erschließung vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit der Errichtung eines neuen Parkhauses zu beginnen. Dieses soll sich im südlichen Bereich des Plangebietes, im Zentrum des ersten Bauabschnittes befinden und Platz für circa 740 Pkw bieten.

Im Parkhaus sind 20 Elektrofahrzeug-Ladestationen vorgesehen, die CO<sub>2</sub>-neutral mit Strom versorgt werden. Ein möglichst großer Anteil der Energie soll dabei durch das Gebäude selber erzeugt werden, durch eine vollflächige Photovoltaikanlage auf dem Dach. Die Photovoltaik-Module auf dem Dach des Parkhauses werden dazu mit minimaler Neigung parallel zur Dachhaut verlegt sein, so dass ein Ertrag von knapp 400.000 kWh/a erzielt werden könnte. Eine zusätzliche Dachbegrünung wurde geprüft. Hierfür wäre eine massivere Konstruktion des Parkhauses mit entsprechenden Mehrkosten (netto mindestens 200.000 Euro) erforderlich. Zudem könnte nur die Hälfte der installierten Leistung erreicht werden, der Ertrag der Photovoltaik-Module würde sich entsprechend um die Hälfte vermindern.

Für das Parkhaus soll daher zugunsten der besseren Ausnutzung der Dachfläche für die CO<sub>2</sub>-neutrale Energieerzeugung auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Gebäudebegrünung wird an den beiden Fassaden zu den Straßen hin umgesetzt. Diese werden mit Rankpflanzen mit Bodenanschluss begrünt werden. Die gegebenenfalls notwendige Retention von Niederschlagswasser soll in Rigolen erfolgen. Aus Sicht der Verwaltung ist der Bau des Parkhauses ein zentraler Schritt für die weitere Entwicklung und Erschließung des Areals. Im Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass die zukünftige Erschließung des Parkhauses mit der geplanten öffentlichen Erschließung kompatibel ist. Die Verwaltung beabsichtigt daher, das Parkhaus vor Erreichen eines Planungsstandes gemäß § 33 BauGB auf der Grundlage des § 34 BauGB zu genehmigen.

## **Anlage**

Ergebnisdokumentation AS+P, Stand 28.05.2020