

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 207/2015**

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	19.10.2015			
Gemeinderat	ja	26.10.2015			

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gaisentalstraße/Grüner Weg"

- a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- b) Billigung

I. Beschlussantrag

1. Die nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung zum Vorbringen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange werden gebilligt.
2. Der Bebauungsplanentwurf „Gaisentalstraße/Grüner Weg“, Plan Nr. 928/23 vom 30.09.2015 Index 1 im Maßstab 1 : 500 mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Der Vorhabenträger, die Reisch Projektentwicklung GmbH & Co. KG, beabsichtigt im Plangebiet eine Mehrfamilienhausbebauung mit sechs Wohngebäuden zu errichten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich.

2. Ausgangssituation und Planungsziele

Das Grundstück Gaisentalstraße 49, Flst. 1576/2 sowie ein Teil des bislang städtischen Grundstücks Grüner Weg, Flst. 1576/1 wurden vom Vorhabenträger erworben (Drucksache 153/2015) und sollen nun baulich neu entwickelt werden. Ein entsprechendes Bebauungskonzept wurde im Zuge einer Mehrfachbeauftragung unter Beteiligung von 6 Architekturbüros erarbeitet.

Der Entwurf der Architekten am Weberberg wurde durch die Beurteilungskommission zur Realisierung vorgeschlagen. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (möglicher Ausbau des Minikreisels) mussten am Siegerentwurf jedoch im Nachgang noch Anpassungen vorgenommen werden. Das überarbeitete Bebauungskonzept ist Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplans.

Im Plangebiet sollen sechs Wohngebäude in Flachdachbauweise errichtet werden. Die beiden südlichen und das westliche Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten dritten Geschoss (Staffelgeschoss) geplant. Die zwei Stadtvillentypen am Grünen Weg sind dreigeschossig und das nördlich geplante Gebäude ist mit drei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten vierten Geschoss (Staffelgeschoss) vorgesehen. Mit dieser Gliederung der Gebäudehöhen wird ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung geschaffen. Die Gebäude sollen als Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 34 Wohneinheiten errichtet werden.

Für die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind eine Tiefgarage mit Zufahrt vom Grünen Weg sowie zwei oberirdischen Stellplätze vorgesehen.

3. Verfahren

Obwohl für Bebauungspläne der Innenentwicklung – wie hier – eine vorgezogene Bürgerbeteiligung nicht vorgeschrieben ist, hat die Verwaltung den unmittelbaren Angrenzern durch Anschreiben Gelegenheit gegeben, sich über die Vorhabenplanung zu informieren und sich ins Verfahren einzubringen. Auch hat sie der Allgemeinheit durch Planauslage im Stadtplanungsamt vom 16.07. bis 14.08.2015 Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren, sich dazu zu äußern und mit einem Vertreter des Stadtplanungsamtes zu erörtern. Von dieser Gelegenheit wurde jedoch kaum Gebrauch gemacht. Es wurde lediglich eine private Stellungnahme zum Thema Erschließungsbeiträge abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten ebenso bis zum 14.08.2015 Gelegenheit, zum Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches sowohl die Bestandssituation mit dem Minikreisels als auch den Planungsfall „Kleiner Kreisverkehr“ berücksichtigt. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen basieren - im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung - am Planungsfall „Kleiner Kreisverkehr“. Diese haben Eingang in den Bebauungsplanentwurf gefunden.

Die eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Anlage synoptisch wiedergegeben.

4. Bebauungsplanentwurf

Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich eng am geplanten Vorhaben und sichert so den beschriebenen Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung sowie die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich ab.

Ergänzend wird derzeit mit dem Vorhabenträger der Entwurf des Durchführungsvertrags abgestimmt. Dieser wird anhand einer konkreten Beschreibung des Vorhabens nochmals detailliertere Bestimmungen treffen. Die Beratung hierüber ist für Ende des Jahres vorgesehen.

Anlagen

Die Anlagen 6-8 sind dieser Vorlage nicht beigelegt. Sie werden aber den Fraktionen (je 2 Exemplare) zur Verfügung gestellt und nach Billigung in der Offenlage für die Öffentlichkeit freigestellt.

- 1 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerbeteiligung
- 2 Begründung
- 3 Bebauungsplan - Textteil
- 4 Bebauungsplan - Planteil
- 5 Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP 1-9)
- 6 Artenschutzrechtliche Einschätzung
- 7 Schalltechnische Untersuchung
- 8 Entwässerungsplanung – Bericht