

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 287/2015

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	21.01.2016			
Gemeinderat	ja	25.01.2016			

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gaisentalstraße/Grüner Weg"

#### a) Abwägung der Bedenken und Anregungen

#### b) Satzungsbeschluss

#### I. Beschlussantrag

1. Die in den Anlagen 1 und 2 beigefügten Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen von Bürgern bzw. von Trägern öffentlicher Belange werden gebilligt.
2. Der Bebauungsplan „Gaisentalstraße/Grüner Weg“, Plan Nr. 928/23 vom 30.09.2015/ergänzt 27.10.2015, Index 2, im Maßstab 1 : 500 mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften wird gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Abs. 1 und 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.

#### 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 baulich neu entwickelt werden. Ein entsprechendes Baukonzept 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 (der Ausbau des Minikreisels zu einem kleinen Kreisverkehr soll möglich sein) mussten am Siegerentwurf 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.

Für die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze (1,5 Stellplätze je Wohneinheit) sind eine Tiefgarage mit Zufahrt vom Grünen Weg sowie zwei oberirdische Stellplätze vorgesehen.

### 3. Verfahren

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 02.11. bis 02.12.2015, die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslage vom 12.11. bis 14.12.2015 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in der Anlage synoptisch wiedergegeben.

Der Bebauungsplan kann nach erfolgtem Abschluss des Durchführungsvertrages (Vertrag liegt bis zur Sitzung unterschrieben vor), Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss durch öffentliche Bekanntmachung zur Rechtskraft geführt werden.

C. Christ

S. Brugger

Die Anlagen 5-8 sind dieser Vorlage nicht beigelegt. Sie wird den Fraktionen in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

#### Anlagen

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

