

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 2019/039**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	28.03.2019	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	11.04.2019	Beschlussfassung			

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Heusteige 1"

I. Beschlussantrag

1. Die der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschläge zu den zur Planung eingegangenen Stellungnahmen werden gebilligt.
2. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Index I, werden zur öffentlichen Auslegung gebilligt

II. Begründung

1. Kurzfassung

Die HERECON Projekt GmbH möchte auf dem Grundstück Heusteige 1 ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus errichten. Die Planung sieht einen Bio-Lebensmittelmarkt, einen Drogeriemarkt sowie eine Bäckerei mit Café vor. In den Obergeschossen sind 48 Mietwohnungen unterschiedlicher Größe geplant. Zur Realisierung des Vorhabens hat der Gemeinderat am 26.07.2018 den Einleitungsbeschluss zur für das Bebauungsplanverfahren gefasst. Nach Abwägung der in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen soll nun der Planentwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegt werden.

2. Vorhabenkonzept

Das Wohn- und Geschäftshaus soll analog zur heutigen Bebauungssituation von der Memminger Straße abgerückt entlang der Heusteige platziert werden. Die Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoß bleiben kleinflächig. Über diesen sind drei dreigeschossige Gebäuderiegel mit Mietwohnungen geplant, welche zur Memminger Straße hin einen überhöhten Kopfbau mit einem zusätzlichen Geschoß ausbilden.

Die Erschließung des Kundenparkplatzes muss weiterhin allein über die Heusteige erfolgen. Eine weitere Ein- oder Ausfahrt von der Memminger Straße wurde von der höheren Verkehrsbehörde abschließend abgelehnt. Während die Stellplätze für die Obergeschosse überwiegend in einer Tiefgarage unter dem Gebäude untergebracht werden, befinden sich die Kundenstellplätze der beiden Märkte auch aus Lärmschutzgründen entlang der Memminger Straße. Die vom Kundenparkplatz andienbare Anlieferzone für die Märkte wird in das Gebäude integriert und ist somit optimal in Hinblick auf den Lärmschutz.

Aufgrund der prominenten Lage des Grundstücks werden seitens des Baudezernats hohe Anforderungen an die Gestaltung des Vorhabens gestellt. Die Eckpfeiler des Städtebaus wurden im Gestaltungsbeirat nichtöffentlich, die architektonische Ausgestaltung im Sinne der frühzeitigen Bürgerinformation anschließend öffentlich beraten.

Im Bauausschuss wird der aktuelle Planungsstand der konkreten Vorhabenplanung vorgestellt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften lag mit zugehöriger Begründung und weiteren Gutachten in der Zeit vom 19.11. bis 07.12.2018 im Stadtplanungsamt nach öffentlich aus. Auf die parallel stattfindende öffentliche Behandlung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat wurde hingewiesen. Alle Planunterlagen wurden zudem auf der städtischen Homepage bereitgestellt. Die möglicherweise von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden haben sich in das Verfahren eingebracht. Von einigen Anwohnern im nördlichen Teil der Heusteige wurden unter anderem Bedenken vorgetragen in Hinblick auf die aus ihrer Sicht bereits heute unzumutbare Verkehrs- und Lärmsituation in der Heusteige sowie auf die befürchtete Verkehrszunahme. Einige der Bürger hatten sich auch bereits sehr kritisch im Bauungsplanverfahren für den Neubau des Hallenbades geäußert.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Einwendungen nicht begründet. Das Grundstück wurde bereits bisher intensiv für Einzelhandel und Tanken genutzt, eine erhebliche Verkehrszunahme ist nicht zu befürchten. Eine Verkehrsuntersuchung zum bisherigen Lebensmittelmarkt hatte ergeben, dass nur 15 % der Kunden über den nördlichen Teilbereich der Heusteige anfahren. Die Verkehrsmenge auf der Heusteige ist, insbesondere im Vergleich zu anderen Sammelstraßen, generell als eher mäßig anzusehen.

In der beigefügten Abwägungstabelle sind die Kernaussagen der jeweiligen Stellungnahmen und entsprechenden Abwägungsvorschläge der Verwaltung synoptisch gegenübergestellt.

4. Weiteres Vorgehen

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen soll der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften öffentlich ausgelegt werden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut um Abgabe einer Stellungnahme gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Aufgrund § 12 Abs. 1 BauGB ist zudem der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich hierin unter anderem zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung von Planungs- und Erschließungskosten.

Der Durchführungsvertrag wird derzeit abgestimmt und soll parallel zum Satzungsbeschluss in den Gremien beraten werden.

C. Christ

Aufgrund des Umfangs der Anlagen werden die Anlagen 5 bis 8 den Fraktionen in einfacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Zusätzlich sind alle Planunterlagen über das Ratsinformationssystem digital abrufbar.

- 1 Abwägungstabelle
- 2 BP Heusteige 1_Index_1_Planteil_A3
- 3 BP_Heusteige 1_Index_1_Textteil
- 4 Begründung
- 5 Artenschutzrechtliche Einschätzung
- 6 Schalltechnische Untersuchung
- 7 Verschattungsstudie
- 8 Visualisierungen