

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2019/192

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nei n	Enth
Bauausschuss	öffentlich	19.09.2019	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	30.09.2019	Beschlussfassung			

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Heusteige 1"

#### I. Beschlussantrag

1. Die Abwägungsvorschläge zu den zur Planung eingegangenen Stellungnahmen werden beschlossen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Heusteige 1“ (Plan-Nr. 931/22, Index 1, 25.07.2019) werden gem. § 10 BauGB i. V. m. § 74 LBO als Satzungen beschlossen.

#### II. Begründung

##### 1. Kurzfassung

Der Gemeinderat hat am 26.07.2018 das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und die Planentwürfe am 11.04.2019 gebilligt. Nach Abwägung der in der zweiten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sollen der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht werden.

## **2. Vorhabenkonzept**

Die HERECON Projekt GmbH möchte auf dem Grundstück 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.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird - analog zur heutigen Bebauungssituation - von der Memminger Straße abgerückt entlang der Heusteige platziert.

Die Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoß bleiben kleinflächig. In den darüber liegenden, dreigeschossigen Gebäuderiegeln sind Mietwohnungen geplant. Zur Memminger Straße hin wird mit einem zusätzlichen Geschoß ein überhöhter Kopfbau ausgebildet. Die Erschließung des Kundenparkplatzes und der Tiefgarage erfolgt weiterhin über die Heusteige. Die vom Kundenparkplatz andienbare Anlieferzone für die Märkte wird in das Gebäude integriert und ist somit in Hinblick auf den Lärmschutz optimiert.

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.

## **3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften lagen nach § 3 Abs. 2 BauGB mit zugehöriger Begründung und weiteren Gutachten in der Zeit vom 25. April bis 27. Mai 2019 im Stadtplanungsamt öffentlich aus. Alle Planunterlagen wurden zudem auf der städtischen Homepage bereitgestellt. Die möglicherweise von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine weiteren Stellungnahmen mehr abgegeben. Seitens der Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch keine Bedenken vorgetragen, die der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen könnten. In der beigefügten Abwägungstabelle sind die Kernaussagen der jeweiligen Stellungnahmen und entsprechenden Abwägungsvorschläge der Verwaltung als Grundlage für die abschließende Abwägung synoptisch gegenübergestellt.

## **4. Weiteres Vorgehen**

Nach Abwägung und Satzungsbeschluss werden der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft geführt.

R. Adler

Die Anlagen 5 und 6 werden den Fraktionen in einfacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Zusätzlich sind alle Planunterlagen über das Ratsinformationssystem digital abrufbar.

Anlage 1 - Abwägungstabelle

Anlage 2 - Begründung

Anlage 3 - Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften - Planteil

Anlage 4 - Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften - Textteil

Anlage 5 - Schalltechnische Untersuchung

Anlage 6 - Artenschutzrechtliche Einschätzung