

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2021/193

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	23.09.2021	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	27.09.2021	Beschlussfassung			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Angerweg" Billigung der Abwägungstabelle und Beschluss der Planungsvariante

I. Beschlussantrag

1. Die der Vorlage beigelegten Abwägungsvorschläge zu den zur Planung eingegangenen Stellungnahmen werden gebilligt.
2. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften werden auf Grundlage der Planungsvariante 2 (mit Hochpunkt West) weiterentwickelt.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Auf Basis der zwei vorliegenden städtebaulichen Bebauungskonzepte wurden eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen soll nun über die dem Bebauungsplan zugrunde zu legende Planungsvariante entschieden werden. Die Verwaltung schlägt vor die Variante 2 (Hochpunkt) weiter zu verfolgen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB lagen die Planungsunterlagen zur öffentlichen Einsichtnahme vom 08.07.2021 bis zum 30.07.2021 im Stadtplanungsamt aus. Zudem wurden die Planungsunterlagen nach § 2 Planungssicherstellungsgesetz im Internet bereitgestellt. Während dieser Zeit wurden drei Anregungen schriftlich vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 05.07.2021 und einer Frist bis 30.07.2021 durchgeführt. Es wurden keine erheblichen Bedenken gegen die Planungsunterlagen vorgebracht.

Einige Punkte betreffen die konkrete Objektplanung und können daher erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

In der beigefügten Abwägungstabelle sind die jeweiligen Äußerungen und Stellungnahme und entsprechenden Abwägungsvorschläge der Verwaltung synoptisch gegenübergestellt.

3. Beschluss über die weiterzuverfolgende Planungsvariante

Als mögliche Grundlage für den Bebauungsplan liegen zwei alternative städtebauliche Entwurfskonzepte vom Büro FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur, Stuttgart vom 15.04.2021 vor. Die Varianten wurden bereits in der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss ausführlich erläutert (DS 2021/111).

Im Rahmen der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden beide Varianten öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein, die sich zu einer der beiden Varianten geäußert hat. Auch seitens der gehörten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde dazu keine Aussage gemacht. Für den Bebauungsplan kann nur eine Variante herangezogen werden. Beide Varianten verfolgen einen ähnlichen städtebaulichen Ansatz mit einem privaten, inneren Gemeinschaftshof sowie einem öffentlichen, äußeren Quartiersplatz. Die städtebauliche Umsetzung in der Variante 2 ist jedoch insbesondere bei den Gebäudehöhen- und Typologien unterschiedlich. Ein bewusst gesetzter, räumlich gedrehter Hochpunkt mit 6 Geschossen im Nordosten des Quartiers soll einen Akzent im öffentlichen Raum setzen. Durch den Hochpunkt können deutlich offenere und großzügigere private sowie öffentlichen Freiräume geschaffen werden, was eine höhere Wohnqualität erwarten lässt.

Aus den genannten Gründen wird von der Verwaltung empfohlen, die Variante 2 weiterzuverfolgen.

4. Stellungnahme der Baugenossenschaft

Im Rahmen der Beratung der Drucksache 2021/111 kamen von Seiten einiger Fraktionsmitglieder u. a. Fragen zu den Themen Modernisierungsmaßnahmen, Erhalt der Bestandsgebäude, Sozialstruktur, Ersatzwohnraum und zu erwartende Mieterhöhungen für bestehende Mieter auf. Diese Fragen betreffen das konkrete Bauvorhaben und können nur durch die Bauherren beantwortet werden. Die Verwaltung hatte daher vorgeschlagen die Baugenossenschaft in die Septembersitzung einzuladen. Aus terminlichen Gründen ist dies nun leider nicht möglich. Verwaltung und Baugenossenschaft haben sich daher auf eine Beantwortung der Fragen in Schriftform verständigt (siehe nichtöffentliche Anlage 4).

5. Weiteres Vorgehen

Das Büro FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur erarbeitet auf der Basis der beschlossenen Variante einen Bebauungsplanentwurf, der dem Gremium zur Billigung vorgelegt werden wird.

R. Adler

Anlage 1 Abwägungstabelle

Anlage 2 Variante 1 Quartier mit Zeilen

Anlage 3 Variante 2 Quartier mit Hochpunkt

Anlage 4 Stellungnahme Baugenossenschaft Biberach_nichtöffentlich