

**Sitzungsvorlage DS 2013/327**

Stadtplanungsamt

Jens Herbst  
(Stand: 16.10.2013)

Mitwirkung:  
Amt für Stadtсанierung und Projektsteuerung

Aktenzeichen:

**Ortschaftsrat Eschach**  
öffentlich am 05.11.2013  
**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 06.11.2013

**Bebauungsplan "Abteistraße 4 und 4/2"  
- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan "Schule - Bleicherei - Friedhof in Weißenau/Mariatal", Nr. E 70, rechtsverbindlich seit dem 30.06.1990, ist in einem Teilbereich zu ändern.
2. Für das Gebiet "Abteistraße 4 und 4/2" ist ein Bebauungsplan entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 16.10.2013 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Zur Umsetzung der alternativen Nutzungskonzepte, die im Rahmen der Arbeitsgruppe Weißenau zur Revitalisierung des Klosterareals aufgezeigt werden (s. Sitzungsvorlage zur Nutzung der Kulturdenkmale im Sanierungsgebiet "Weißenau 2010"; DS 2013/334), ist eine Änderung des Planungsrechts für den Bereich Abteistraße 4 und 4/2 erforderlich.

Sowohl der rechtskräftige Bebauungsplan "Schule - Bleicherei - Friedhof in Weißenau/Mariatal", Nr. E 70, als auch die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan "Ehemalige Bleicherei" vom 20.06.2007 sehen eine Wohnnutzung für die Gebäude Abteistraße 4 und 4/2 regelmäßig nicht vor.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 16.10.2013 dargestellt (siehe Anlage Nr. 1).

### **3. Rechtliche Situation**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E 70 setzt im Planbereich im Wesentlichen Gewerbegebiet (Grundstück Abteistraße 4 und 4/2) sowie im nördlichen Bereich Fläche für den Gemeinbedarf (Grundstücke der Vereinshäuser und des Parkplatzes) und Sondergebiet für Klinik (Bereich Altes Amtsgebäude) fest.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen, die sich durch die Schließung der Firma Ulmia und der damit verbundenen Festlegung des Sanierungsgebietes "Weißenau 2010" ergaben, wurde mit Beschluss des Technischen Ausschusses vom 20.06.2007, mit Vorberatung im Ortschaftsrat Eschach am 18.06.2007, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Ehemalige Bleicherei" gefasst. Wesentliche Ziele dieses Bebauungsplanverfahrens sind neben der Sicherung und Qualifizierung der gewerblichen Nutzung für den Bereich entlang der Straße "An der Bleicherei" und für die Grundstücke Abteistraße 4 und 4/2, die Herstellung einer öffentlichen Erschließung von der Straße "An der Bleicherei" zu den Gebäuden Abteistraße 4 sowie die Entwicklung einer Grünfläche westlich des Gebäudes Abteistraße 4, im Bereich des ehemaligen Klostergartens. Das Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt.

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt den Bereich der ehemaligen Klosteranlagen als gewerbliche Baufläche dar. Der Bereich der Vereinshäuser und des Parkplatzes wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Bauhof" und der Bereich des Alten Amtshauses als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Psychiatrisches Landeskrankenhaus" dargestellt.

#### **4. Erfordernis der Planung**

Die Planungen zur Umstrukturierung und Wiederbelebung des Klosterareals sehen für den Bereich der Abteistraße 4 mit den denkmalgeschützten Gebäuden (südl. Arkadengebäude, Kornhaus und Bleichgebäude) eine Nutzungsmischung vor, die neben gewerblichen und kulturellen Nutzungen auch Wohnnutzung beinhalten soll. Ebenso soll die bestehende Wohnnutzung im Gebäude Abteistraße 4/2 (Fasshaus) gesichert werden. Sowohl das bestehende Planungsrecht als auch der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2007 sehen jedoch für die Flächen ein Gewerbegebiet mit einer eingeschränkten Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter vor. Daher ist zur Umsetzung der Planung und der angestrebten Revitalisierung der derzeit leer stehenden Gebäude (Abteistraße 4) eine Erweiterung des Nutzungsspektrums der Gebäude im Sinne eines Mischgebietes erforderlich.

Die hiermit einhergehende erforderliche Klärung immissionsschutzrechtlicher Fragestellungen wurde im Vorfeld bereits gutachterlich überschlägig geprüft. Vor dem Hintergrund der durch den westlich benachbarten Gewerbebetrieb verursachten Lärmemissionen, ist eine Wohnnutzung im Sinne eines Mischgebietes in den Gebäuden Abteistraße 4 unter Berücksichtigung passiver Maßnahmen zum Lärmschutz grundsätzlich möglich. Hierauf aufbauend ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Lärmschutzuntersuchung auf der Grundlage des zu bestimmenden Festsetzungsgerüsts zu detaillieren.

Zur funktionalen Ergänzung der zukünftigen Nutzungen in den Bestandsgebäuden ist im Bebauungsplanverfahren die Erforderlichkeit eines weiteren Baufeldes westlich der denkmalgeschützten Gebäude zu prüfen und mit Grünfestsetzungen zur Entwicklung des ehemaligen Klostergartens abzustimmen.

Die westliche Erschließung des Klosterareals mit der Anbindung der geplanten Tiefgarage ist als öffentliche Verkehrsfläche zu sichern. Entsprechend der Planung aus dem freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb soll eine öffentliche Erschließungsstraße von der Straße "An der Bleicherei" kommend bis zur Zufahrt der Tiefgarage westlich des Bleichereigebäudes festgesetzt werden. Im Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbebetrieb und dem Klosterareal sollen oberirdisch Parkplätze festgesetzt werden. Diese Erschließungsplanung beinhaltet in Teilbereichen auch erforderliche Flächen der bisher festgesetzten Gemeinbedarfsfläche und des Sondergebietes im Norden des Plangebietes.

## 5. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO für die Grundstücke Abteistraße 4 und 4/2 zur Realisierung einer Nutzungsstruktur, die eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ermöglicht
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung des Klosterareals und der Tiefgarage von der Straße "An der Bleicherei" aus
- Prüfung zur Festsetzung eines weiteren Baufensters westlich der Gebäude Abteistraße 4
- Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung im Bereich des ehemaligen Klostergartens westlich der Gebäude Abteistraße 4
- Prüfung und Konkretisierung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen im Mischgebiet

### Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 16.10.2013
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan