

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 22.07.2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelstraße 13-17"
- Einleitungsentscheidung
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag der "Kirchmaier & Staudacher GbR I, GbR IV und GbR V" vom 06.05.2015 (siehe Anlage 1) auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das Plangebiet "Ziegelstraße 13-17" wird ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB eingeleitet.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Schubertstraße, Wilhelm-Hauff-Straße, Gottlieb-Daimler-Straße, nördlich Flurstück 1209, Am Moltkeplatz, Jahnstraße, Schillerstraße, Ziegelstraße, Neuwiesenstraße, Rudolfstraße, Olgastraße, Pfannenstiel", Nr. 203, rechtsverbindlich seit dem 25.06.1968, ist in einem Teilbereich zu ändern.
3. Für das Gebiet "Ziegelstraße 13-17" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 22.05.2015 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. 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

Für die Grundstücke Ziegelstraße 13,15 und 17 wird durch die Eigentümer eine Neuregelung angestrebt. Sämtliche Gebäude sollen abgerissen werden.

Der im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung vom Beurteilungsgremium am 24.02.2015 als 1. Rang gewürdigte Architektenentwurf des Büros Schaudt wurde seitdem weiterentwickelt und bildet die Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens (siehe Anlagen 6 + 7).

Innerhalb einer klaren Blockrandbebauung sind im Erdgeschoss entlang der Ziegelstraße und in den Eckgebäuden zur Rudolf- sowie Zwirgerstraße hin Büro- und Praxisflächen geplant, während in den oberen Etagen und in den zwei Gebäuden im des Innenhof barrierefreie Stadtwohnungen unterschiedlicher Größe entstehen sollen. Der begrünte Innenhof wird Bestandteil einer öffentlichen Durchwegung von der Ziegel- zur Olgastraße.

Mit dem Vorhabenträger werden Vereinbarungen zur Kostenübernahme festgelegt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der voraussichtliche räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 22.05.2015) dargestellt (siehe Anlage Nr. 2). Neben den direkt betroffenen Grundstücken werden die jeweils vorgelagerten Verkehrsflächen in der Ziegel- und Zwirgerstraße mit einbezogen, da die Planung voraussichtlich auch auf diese Auswirkungen haben wird.

3. Rechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist der größte Teil des Planbereiches als Sonderbaufläche Post dargestellt. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 setzt für das Plangebiet Mischgebiet fest. Der Flächennutzungsplan ist daher nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens den Planungszielen entsprechend im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

4. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO, um im Sinne der Innenentwicklung ein die Umgebung prägendes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen und weiter zu entwickeln.
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Wand- und Gebäudehöhen, um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.
- Festsetzung einer Tiefgarage

- Entwicklung grüner Quartiersinnenbereiche, die durch eine öffentliche Wegebeziehung mit dem urbanen Umfeld verbunden werden.
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen entsprechend dem Bestand

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag Vorhabenträger vom 06.05.2015
- Anlage 2: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 22.05.2015
- Anlage 3: Orthobild vom 22.05.2015
- Anlage 4: Bebauungsplanübersicht vom 22.05.2015
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 22.05.2015
- Anlage 6: Gewinner der Mehrfachbeauftragung gem. Sitzung des Beurteilungsgremiums vom 24.02.2015
- Anlage 7: überarbeitetes städtebauliches Konzept vom 19.06.2015