



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	09.06.2017		
Geschäftszeichen	SUB III - ak		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 18.07.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 101/17

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gideon-Bacher-Straße 3-5"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

- Anlagen:**
- | | | |
|---|--|---------------------|
| 1 | Übersichtsplan | (Anlage 1) |
| 1 | Bebauungsplan- Vorentwurf | (Anlage 2) |
| 1 | Vorentwurf textliche Festsetzungen | (Anlage 3) |
| 1 | Vorentwurf Begründung | (Anlage 4) |
| 1 | Vorhaben- und Erschließungsplan,
Braunger-Wörtz Architekten | (Anlagen 5.1 – 5.2) |
| 1 | Antrag des Vorhabenträgers | (Anlage 6) |
| 1 | Geotechnischer Bericht
Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik
nur elektronisch | (Anlage 7) |

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gideon-Bacher-Straße 3-5" innerhalb des im Plan vom 09.06.2017 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
C 3, LI, OB, VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1. Lage im Stadtgefüge / baulicher Kontext

Das Plangebiet liegt im Bereich des Baublocks zwischen der Gideon-Bacher-Straße, der Radgasse, der Griesbadgasse und der Zeughausgasse.

Die Grundstücke sind derzeit im mittleren Bereich (Gideon-Bacher-Straße 3 u. 3/1) mit einem 4-geschossigen Gebäude mit einer Satteldachausbildung giebelständig zur Gideon-Bacher-Straße sowie beidseitig flankierenden 1-geschossigen Flachdachgebäuden bebaut. Die Gebäude waren bis vor kurzem durch mehrere Gewerbeeinheiten / Gastronomie sowie Wohnungen genutzt. Im Osten des Geltungsbereichs befindet sich zudem ein 4-geschossiges Wohngebäude der UWS, welches ebenfalls giebelständig zur Gideon-Bacher-Straße ausgerichtet ist. Für dieses sind kurzfristig keine baulichen Veränderungen geplant. Langfristig sollen jedoch der Anbau von Balkonen mit einer Tiefe von ca. 2,50 m auf der Westseite des Gebäudes sowie die Ausbildung eines steileren Daches ermöglicht werden.

Unmittelbar angrenzend befindet sich im Westen ein 4-geschossiges Wohngebäude (Gideon-Bacher-Straße 1) mit einer Satteldachausbildung. Im Süden, Norden und Osten grenzen die öffentlichen Verkehrsflächen der Gideon-Bacher-Straße, der Radgasse und der Zeughausgasse an.

Im weiteren Umfeld befinden sich im Norden die Bebauung des ehemaligen Sanierungsgebiets "Auf dem Kreuz" sowie im Süden, Osten und Westen weitere Wohn- und Geschäftshäuser.

1.2. Verkehr

Die Erschließung des Neubaus erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen der nördlich gelegenen Radgasse. An der Erschließung des bestehenden Gebäudes Gideon-Bacher-Straße 5 werden keine Änderungen vorgenommen.

Zudem ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Es befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in der Frauenstraße; diese gewährleisten eine hohe Erschließungsqualität. Für Kunden der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen steht zudem mit dem Parkhaus am Kongresszentrum sowie den öffentlichen Kurzzeitparkplätzen in der Gideon-Bacher-Straße ein breites Stellplatzangebot zur Verfügung.

1.3. Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Infrastruktur angebunden, Ver- und Entsorgung sind über die Leitungsträger gewährleistet. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zur Kläranlage "Steinhäule".

1.4. Neubebauung

Mit der Neubebauung wird einerseits das bestehende Grundstück gemäß seiner zentralen Lage besser ausgenutzt; andererseits bietet die Neubebauung die Chance, den Straßenraum der Gideon-Bacher-Straße konsequenter räumlich zu fassen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S.1298)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 228/1, 228/3 und 228/5 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 226 (Teilfläche der Zeughausgasse), Nr. 228 (Teilfläche der Gideon-Bacher-Straße) und Nr. 228/4 (Teilfläche der Radgasse). Die Baugrundstücke befinden sich im Besitz der Vorhabenträgerin (Gideon-Bacher-Straße 3 u. 3/1) sowie im Besitz der UWS (Gideon-Bacher-Straße 5). Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.533 m² auf.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 110.2/34 in Kraft getreten am 19.09.1922
- Bebauungsplan Nr. 110.2/53 in Kraft getreten am 26.11.1955
- Bebauungsplan Nr. 110.2/83 in Kraft getreten am 05.01.1984

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 1.533 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Aufgrund dessen, dass für das Grundstück der Gideon-Bacher-Straße 5 kein konkretes Neubauvorhaben vorliegt, wird dieser Bereich als Angebotsbebauungsplan ohne Vorhaben- und Erschließungsplan bearbeitet.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens fand bereits am 17. Mai 2017 eine Informationsveranstaltung statt, bei der die Planung interessierten Bürgern frühzeitig erläutert wurde.

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage

Die Firma Eberhardt Immobilienbau GmbH beabsichtigt als Vorhabenträgerin die Grundstücke Gideon-Bacher-Straße 3 und 3/1 neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll dabei abgerissen und durch ein Wohn- und Geschäftshaus neu bebaut werden. Mit dem Neubauvorhaben soll die städtebaulich unbefriedigende Situation in diesem Bereich der Gideon-Bacher-Straße verbessert werden.

Ebenfalls wird in diesem Zug das Grundstück der Gideon-Bacher-Straße 5 mit in den Geltungsbereich einbezogen, um hier auf die geänderte städtebauliche Situation insbesondere der Abstandsflächen der geplanten Nachbarbebauung reagieren zu können.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.2/34 in Kraft getreten am 19.09.1922, Nr. 110.2/53 in Kraft getreten am 26.11.1955 und Nr. 110.2/83 in Kraft getreten am 05.01.1984.

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen stimmen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der städtebauliche Leitgedanke der Nachverdichtung.

6.2. Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro Braunger Wörtz Architekten ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Hierbei wird zum Aufstellungsbeschluss zunächst nur die städtebauliche Figur des Gebäudes dargestellt. Die vertiefende Planung (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) wird bis zum Auslegungsbeschluss ausgearbeitet.

Die Neubaukonzeption sieht dabei vor, die bestehenden Baukörper der Gideon-Bacher-Straße 3 und 3/1 abzurechen und durch einen Baukörper mit 3 Giebeln sowie 4 Geschossen bis zur Traufe und einem weiteren Vollgeschoss im Dachraum neu zu bebauen. Die einzelnen Gebäudeteile weisen dabei unterschiedliche Bautiefen auf. Der Baukörper der Gideon-Bacher-Straße 5 bleibt zunächst in seiner derzeitigen Ausbildung erhalten. Der derzeit zwischen den Gebäuden Gideon-Bacher-Straße 1 u. 3 bestehende 1-geschossige Zwischenbau (Gastronomie) wird abgerissen.

Im Erdgeschoss des geplanten Neubaus ist zur Gideon-Bacher-Straße orientiert eine gewerbliche Nutzung / Gastronomie sowie im rückwärtigen Bereich eine Wohnnutzung vorgesehen. In den Obergeschossen sowie im Dachraum ist eine ausschließliche Wohnnutzung geplant. Da derzeit noch nicht alle Flächen abschließend vermarktet sind, wird die zulässige Art der baulichen Nutzung um die an diesem Standort städtebaulich vertretbaren Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr.1-4 BauNVO erweitert.

Die drei Satteldächer orientieren sich giebelständig zur Gideon-Bacher-Straße. Die Dachneigung beträgt 50°. Die geplante Firsthöhe der drei Dächer liegt bei ca. 490,06 m ü.NN. Die relative Höhe beträgt damit ca. 19,66 m über dem Niveau der Gideon-Bacher-Straße. Die Traufhöhe beträgt ca. 13,70 m über dem Niveau der Gideon-Bacher-Straße.

Für das Gebäude der UWS sind kurzfristig keine baulichen Veränderungen geplant. Langfristig sollen jedoch der Anbau von Balkonen mit einer Tiefe von ca. 2,50 m auf der Westseite des Gebäudes sowie die Ausbildung eines steileren Daches ermöglicht werden.

6.3. Behandlung im Gestaltungsbeirat

Das Neubauvorhaben wurde bereits zweimal im Gestaltungsbeirat beraten.

Zunächst waren zwei fünfgeschossige giebelständige Baukörper geplant, die von drei untergeordneten Gebäudeteilen flankiert wurden. Diese schmalen Adaptionen unterschieden sich auch in der Materialität und durch Flachdächer, sodass der geschichtete Gesamteindruck von fünf Bücherrücken entstehen sollte.

Es bestanden grundlegende Zweifel an der städtebaulichen Integration und der Ausformung des Baukörpers. Neben diesen eher grundsätzlichen Fragen waren aber auch das Gebäudekonzept und die architektonischen Umsetzungen an vielen Punkten nicht nachvollziehbar.

Daraufhin wurde ein Baukörper mit drei Giebeln (mittlerer länger als äußere) entwickelt.

Mit diesem Entwurfsansatz kann der Straßenraum (an der Gideon-Bacher-Straße) konsequenter gefasst werden. Gleichzeitig wird der rückwärtige Bereich beruhigt und kann dadurch privat besser genutzt werden. Es entsteht eine stärkere Trennung zwischen der Straßen- und der Blockinnenseite. Auch für die Entwicklung der Außenräume, für die Gebäudestruktur und für die Belichtung der Grundrisse hat dieser Entwurf mehr Potential.

6.4. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wird parallel zum Bebauungsplan ein artenschutzfachliches Gutachten durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Schuler erarbeitet. Eine erste Begehung hat keine Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Arten ergeben. Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG sind voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig. Das abschließende Gutachten wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingearbeitet.

6.5. Verschattung / Besonnung

Für die Abschätzung der Besonnungsverhältnisse an den östlich und westlich angrenzenden Wohngebäuden (Gideon-Bacher-Straße 1 und 5) wurde auf Grundlage der DIN 5034 eine Untersuchung zur Verschattung der Gebäude erstellt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass gegenüber der Bestandsbebauung im Winter und Frühjahr (Bemessungstage gemäß DIN 5034 17. Januar und 21. März) im Bereich des Wohngebäudes Gideon-Bacher-Straße 1 in den Morgenstunden mit einer leichten Verschlechterung der Besonnung zu rechnen ist. Ab der Mittagszeit ist keine Veränderung gegenüber der Bestandsbebauung zu erkennen.

Im Bereich des Gebäudes Gideon-Bacher-Straße 5 kommt es am 17. Januar sowie am 21. März ab ca. 15 Uhr zu leichten Verschlechterungen an der Westfassade.

Die überwiegende Verschattung der Gebäude Gideon-Bacher-Straße 1 u. 5 wird jedoch aufgrund der tiefstehenden Sonne im Winter sowie im Frühjahr und Herbst von der gegenüberliegenden Bebauung ausgelöst.

Eine nach DIN 5034 ausreichende Besonnung der angrenzenden Wohnungen kann jedoch nach wie vor gewährleistet werden.

6.6. Baugrunduntersuchung

Zur Erkundung des Baugrunds wurde von der Vorhabenträgerin eine geotechnische Untersuchung beauftragt. Der geotechnische Bericht liegt zur Einsichtnahme für die Fachbehörden der Beschlussvorlage elektronisch bei.

6.7. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der Vorhaben- und Erschließungspläne entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.533 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Besonderes Wohngebiet 1 u. 2 (WB 1 u. 2) gemäß § 4a BauNVO differenziert nach den jeweiligen Nutzungen der beiden Baukörper
Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4a Abs.2 Nr. 1-5 sowie § 4a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
Konkretisierend wird festgesetzt, dass ab dem 1. OG zwingend eine Wohnnutzung herzustellen ist. Des Weiteren wurde festgesetzt, dass im Bereich des WB 1 im Erdgeschoss zur Gideon-Bacher-Straße orientiert eine gewerbliche Nutzung vorzusehen ist.
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,8; Überschreitung für Tiefgaragen, Kellerräume und Stellplätze bis 1,0
Maximal zulässige Firsthöhe von 490,50 m ü. NN
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: Offene Bauweise
- Dachform: Satteldächer mit einer Neigung von 50°-52°
- Stellplätze: Die für die Neubebauung baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage nachgewiesen.

7. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13a BauGB mit einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.