



Beschlussvorlage

Amt: 61 Gauggel	Datum: 02.09.2019	Az.: - 0691/Ga	Drucksache Nr.: 239/2019
--------------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	18.09.2019	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	30.09.2019	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

- Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK**
 - Vorstellung des städtebaulichen Konzepts durch die Architekten
 - Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag:

- Dem städtebaulichen Konzept wird als Grundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren zugestimmt.
- Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Anlage(n):

- Bestandsplan mit Geltungsbereich
- Städtebauliches Konzept - Nestler-Areal
- Schnitte Nord-Süd
- Schnitte Ost-West
- Planung Tiefgarage
- Städtebauliches Konzept - Nachverdichtung

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Sachdarstellung:

Am 18. August 2016 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss und eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den gesamten Bereich zwischen den Straßen Am Stadtpark, Lindenbergrstraße und Dinglinger Hauptstraße.

Wie bereits bekannt, hat die DBA Deutsche Bauwert AG das ehemalige Betriebsgelände der Nestler Wellpappe erworben und beabsichtigt sämtliche Gebäude auf diesem Grundstück abzurechen und Wohngebäude zu errichten.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt. In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 10. Juli 2019 wurde bereits nichtöffentlich über das städtebauliche Konzept informiert. Darauf aufbauend fand am 17. Juli 2019 eine erste Anwohnerinformation statt. Die Anwohner und Eigentümer wurden über die angedachte Bebauung informiert und konnten Fragen stellen sowie Anregungen äußern. Die Veranstaltung im Aktienhof war gut besucht. Die vorgestellte Planung wurde zur Kenntnis genommen. Die Anwohner und Eigentümer äußerten Bedenken zur Dichte der Bebauung und Anzahl der benötigten Stellplätze.

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Nestler Wellpappe sieht das städtebauliche Konzept den Bau von insgesamt 8 Wohngebäuden vor. Die ehemalige großflächige Bebauung soll abgebrochen und durch Baukörper ersetzt werden, die eine räumliche Verbindung zwischen der bestehenden unteren (Dinglinger Hauptstraße) und oberen Bebauung (Am Stadtpark) schaffen. Durch die Gebäude an der Ecke Dinglinger Hauptstraße/ Am Stadtpark wird eine Raumkante gebildet, die mit der Ausbildung einer markanten 7-geschossigen Gebäudeecke Bezug auf das Nestler-Hochhaus nimmt. Die Gebäude im inneren Bereich nehmen in ihren Abmessungen von Ost nach West ab. Dabei übernehmen sie in ihrer Geschossigkeit die Gebäudehöhen der bisherigen Fabrikhallen und werden mit drei Vollgeschossen + Staffelgeschoss ausgebildet. Die Wohnungen werden hauptsächlich Ost-West orientiert sein. Unter den 8 Wohngebäuden soll eine gemeinsame Tiefgarage alle notwendigen Stellplätze aufnehmen, sodass ein autofreies Quartier entsteht. Die Erschließung der Tiefgarage soll von der Straße Am Stadtpark erfolgen. Die angedachten Wege innerhalb des Quartiers dienen lediglich der Anlieferung und Rettung.

Das städtebauliche Konzept sieht neben der Bebauung des Betriebsgeländes von Nestler Wellpappe auch eine Nachverdichtung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Es zeigt exemplarisch auf, welche Möglichkeiten die einzelnen Grundstückseigentümer haben könnten. Es soll eine kleinteiligere Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden, die über die jeweiligen Grundstücke erschlossen werden kann. Für diese Bebauung soll die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse + Dach beschränkt werden. Die Festsetzungen in diesem Bereich sollen so definiert werden, dass trotzdem weiterhin auch die Nutzung und der Um-/Ausbau der Bestandsgebäude möglich ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche mit unterschiedlichen Darstellungen gekennzeichnet. Während der nördliche Bereich als Wohnbaufläche dargestellt ist, sind die Flächen im südlichen Teilbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit nur teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht. Um das Bauvorhaben verwirklichen zu können, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Für den Planbereich kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens müsste der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Guido Schöneboom

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit zu den einzelnen Tagesordnungspunkten selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich **in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben** und **in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen**. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen