

# Beschlussvorlage

<b>Federführende Stelle:</b> 61 <b>Sachbearbeitung:</b> Wagner	Drucksache Nr.: 210/2022 1. Ergänzung
---	---------------------------------------

## An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

303 / ZS02
------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	21.09.2022	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Technischer Ausschuss	12.10.2022	vorberatend	öffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	24.10.2022	beschließend	öffentlich	

## Betreff:

- Bebauungsplan HOCHSTRASSE
- Aufstellungsbeschluss
  - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
  - Planungsziele

## Beschlussvorschlag:

1. Für den im Bestandsplan vom 6. September 2022 markierten Bereich wird gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans HOCHSTRASSE beschlossen.
2. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.
3. Die Planungsziele vom **13. Oktober 2022** werden gebilligt.

## Zusammenfassende Begründung:

2020 hat die GEMIBAU einen städtebaulichen Wettbewerb unter dem Titel „Wohnbebauung Hochstraße“ ausgelobt, die Preisgerichtssitzung fand im März 2021 statt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes geschaffen.

## Sachdarstellung

Am 16. November 2020 hat der Gemeinderat die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbes mit dem Titel „Wohnbebauung Hochstraße“, welche auf den Flurstücken 1146, 1147, 1241, 1242 und Teilflächen von 1164 realisiert werden soll, beschlossen (Drucksache Nummer: 283/2020). Im März 2021 wurde der Wettbewerbssieger in der Preisgerichtssitzung gekürt. Der Entwurf des Büros Franz und Geyer Freie Architekten enthält 6 Mehrfamilienhäuser mit circa 43 Wohneinheiten, welche teilweise durch eine Tiefgarage miteinander verbunden sind.

Auf dieser Grundlage soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um Baurecht zu schaffen und die geplante Wohnbebauung umsetzen zu können.

Das Plangebiet liegt nördlich der Altstadt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes, welches durch eine offene Bauweise geprägt ist. Die 1,2 ha große Fläche ist weitestgehend unbebaut und setzt sich aus dem im November 2020 ausgelobten Wettbewerbsgebiet sowie den Flurstücken 1153/3 und 1164 zusammen. Langfristig soll hier eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

Zur Verbesserung der Erschließung des Gebietes soll die Hochstraße, welche sich im Norden des Geltungsbereiches befindet, in einem Teilabschnitt verbreitert werden.

Im neuen Wohnquartier „Hochstraße“ wird kein geförderter Mietwohnraum geschaffen. In der Sitzung des Gemeinderats am 16.11.2020 wurde die Möglichkeit der örtlichen Verlagerung für das Gebiet der GEMIBAU beschlossen. 30% (anstatt 20%) der Wohnungsfläche vom Bauvorhaben Hochstraße werden in dem Vorhaben „Jamm-/Geigerstraße“ als zusätzlicher geförderter Mietwohnraum entstehen. Die Absicherung erfolgte über einen Städtebaulichen Vertrag.

Für den Planbereich kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die zulässige Grundfläche mit rund 12.100 m<sup>2</sup> liegt nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan HOCHSTRASSE zuzustimmen.

### **Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:**

- Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen

**Anlage(n):**

- Anlage 0
- Planungsziele
- Bestandsplan mit Geltungsbereich

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit 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 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.