



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0699/2023		Datum: 28.11.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61 AL / 61.2 BPlan	
Betreff:			
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfulgasse"			
a.) Aufstellungsbeschluss			
b.) Ermächtigung zu Verhandlungen zwecks Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags			
Gremienweg:			
15.12.2023	Stadtrat	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. Kenntnis ☐ vertagt ☐ Enthaltungen
	TOP öffentlich		☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen
22.01.2024	Haupt- und Finanzausschuss	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. Kenntnis ☐ vertagt ☐ Enthaltungen
	TOP öffentlich		☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen
12.12.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. Kenntnis ☐ vertagt ☐ Enthaltungen
	TOP öffentlich		☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. §§ 1 Abs. 8 und 13a Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Löhrstraße / Am Plan / Gördenstraße / Pfulgasse“, Änderung Nr. 2 im beschleunigten Verfahren
- b) und ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags.

Begründung:

Der Grundstücksbesitzer der Liegenschaft Ecke Pfulgasse / Löhrstraße hat mit der beigefügten Projektdarstellung bei der Verwaltung die Änderung des o.g. Bebauungsplanes für die vertikale Nachverdichtung auf der o.g. Liegenschaft beantragt, da hier die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 dem Vorhaben entgegenstehen. Er hat sich zudem grundsätzlich bereit erklärt, die Kosten für die Erstellung der Bauleitplanung zu tragen.

Seitens der Stadt wird das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes zur Entwicklung dieses städtebaulich relevanten Nachverdichtungsprojekts gesehen, damit insbesondere alle mit dem Planvorhaben einhergehenden Anforderungen an das Ortsbild, den Verkehr und der daraus resultierenden Belange ermittelt und in das Verfahren eingestellt werden können.

Planungsziele der o.g. Bebauungsplanänderung sind:

- Festsetzung und Konkretisierung der Nutzungsarten Einzelhandel für die ersten beiden Vollgeschoße und die darüber liegenden Nutzungen Büro- und Dienstleistung ggf. einer integrierten Wohnnutzung als kerngebietstypischen Nutzung gem. § 7 (2)

Baunutzungsverordnung

- Konzipierung einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Pfuhlgasse zur weitest möglichen Sicherstellung der Stellplatzverpflichtung für das geplante Vorhaben
- Herleitung und Festsetzung der Höchstmaße der baulichen Nutzung für die vertikale Nachverdichtung im Übergangsbereich zwischen Innen- und Altstadt
- Herleitung und Festsetzung weiterer gestalterischer, verkehrlicher und ggf. lärmschützender Anforderungen an das Nachverdichtungsprojekt

Der Gestaltungsbeirat hat sich bereits in seinen Sitzungen am 2.12.2022 erstmals und in einer überarbeiteten Wiedervorlage am 12.5.2023 mit dem Projekt, das den Arbeitstitel „Westgate“ trägt, befasst. Die entsprechenden Empfehlungen des Beirates sind in den Anlagen wiedergegeben.

Die Änderung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung– erfolgen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen – voraussichtlich (s.u.) – vor, da

- es sich um eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Innenentwicklung handelt,
- aufgrund der Größe des Geltungsbereiches (weniger als 20.000 m²) kein Erfordernis einer überschlägigen Umweltprüfung gemäß Anlage 2 BauGB besteht,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB ausgeschlossen werden kann, da Natura 2000-Gebiete (europarechtlich geschützte FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) nicht im Plan-gebiet oder dessen Umfeld liegen und somit planungsbedingt nicht tangiert werden und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist aber auf Grund einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien der Nachweis zu führen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen würde.

Um die vorhabenbezogenen verkehrlichen / umweltrelevanten Belange im Rahmen der o.a. Vorprüfung des Einzelfalls und im weiteren Bebauungsplanverfahren angemessen zu erfassen und bewerten zu können, sollen im Aufstellungsverfahren für die geplante Tiefgarageneinfahrt und den o.a. Nutzungen eine vorhabenbezogene Verkehrsuntersuchung und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden.

Anlage/n:

- Lageplan mit dem Änderungsbereich
- Vorhabenskizzen und –pläne (derzeitiger Stand)
- Empfehlungen des Gestaltungsbeirates vom 2.12.2022 (alter Projektstand)
- Empfehlungen des Gestaltungsbeirates vom 12.5.2023 (aktuelle Projektstand)

Finanzielle Auswirkungen: keine, die Kosten für das bebauungsplanverfahren trägt der Grundstückseigentümer /Vorhabenträger. Im zu verhandelnden städtebaulichen Vertrag werden ggf. aus dem Projekt entstehende Folgekosten vereinbart.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Laufe des weiteren Verfahrens untersucht und in der Begründung dargelegt.

