



Anlagedatum: 11.05.2022

Verfasser: Krebs, Maximilian

Aktenzeichen: II 610/6211.41-56.3

Vorlagen- Nummer: 2022/103

1) Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfs vor Durchführung der Offenlage

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus Ö/N
Beratungsfolge:		
Gemeinderat	30.05.2022	öffentlich

Vorberatung in weiteren Gremien:
18.12.2018 Gemeinderat (öffentlich)

1) Erfordernis und Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Das Quartier zwischen Hildastraße, Luisenstraße, Leopoldstraße und Friedrich-Ebert-Straße liegt in der Innenstadt Gaggenaus. An der nordwestlichsten Ecke des Straßengevierts sind es nur ca. 50 m bis zum Bahnhof bzw. ca. 200 m bis zum zentralen Versorgungsbereich in der Hauptstraße.

- Es sind ältere Gewerbehallen eines ehemaligen Fensterbaubetriebs und einer ehemaligen Spedition vorhanden, die gegenwärtig als Lagerräume genutzt werden. Die Hallen fügen sich nicht in den städtebaulichen Zusammenhang der Umgebung, der vorwiegend durch Wohnnutzung und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gekennzeichnet ist, ein.
- Teile der Grundstücke weisen Böden auf, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

- Überdies sind mehrere Grundstücke baulich untergenutzt.

Schon seit 1999 war das Quartier Teil des Sanierungsgebiets „Nördliche Innenstadt“. In diesem Zusammenhang gelang es jedoch nicht, Impulse zur Neuentwicklung des Gebiets zu setzen. Zudem lag der Bereich im Flächenzuschnitt der 2018 durchgeführten orientierenden Untersuchung für ein mögliches Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“. Hierbei wurden große Entwicklungsdefizite bzw. damit verbunden erhebliche Entwicklungspotentiale gesehen.

1.2) Durchführung einer Mehrfachbeauftragung 2019

Aktuell ist für mehrere Grundstücke in dem Quartier ein starker Entwicklungswille festzustellen, der sich schwerpunktmäßig auf die Umsetzung von Vorhaben für die Wohnnutzung konzentriert. Dies ist aus städtebaulicher Sicht zu befürworten, da damit eine Aufwertung des Gebiets, eine bessere Einbindung in das städtebauliche Gefüge und eine qualitätsvolle Fortsetzung des auf der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs angestoßenen Stadtumbaus erfolgen kann. Nicht zuletzt handelt es sich bei einer Entwicklung des Quartiers um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Solchen Maßnahmen ist entsprechend den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB Vorrang vor städtebaulichen Entwicklungen im Außenbereich einzuräumen.

Nichtsdestotrotz ist es von Bedeutung, dass Vorhaben zur Nachverdichtung in einem angemessenen Maß und im städtebaulichen Kontext der Umgebung erfolgen. Im vorliegenden Fall gilt dies insbesondere vor dem Hintergrund der zentralen Lage in der Gaggenauer Innenstadt.

In diesem Sinne wurde 2019 von der Stadt Gaggenau eine Mehrfachbeauftragung für mehrere Teilflächen in der Gaggenauer Innenstadt ausgelobt. Hierbei wurden mehrere qualifizierte Büros mit der Ausarbeitung von städtebaulichen Konzepten für die Ansiedlung von Wohnnutzung sowie für die Definition der städtebaulichen Rolle eines ggf. unterzubringenden Lebensmittelmarkts zur Verbesserung der Nahversorgung beauftragt. Ziel war es, durch die damit gegebene Variantenauswahl eine möglichst qualitätsvolle städtebauliche Lösung zu finden, welche der baulichen Neuentwicklung des Bereichs zugrunde gelegt werden kann.

Für den Bereich des „Carrés“ zwischen Hildastraße, Luisenstraße, Leopoldstraße und Friedrich-Ebert-Straße konnte das von den Büros „Larob Studio für Architektur“ und „Laux Architekten Stadtplaner“ gemeinsam erarbeitete Konzept am meisten überzeugen (siehe Anlage 5.1). Dieses weist folgende zentrale Elemente auf:

- Realisierung eines urban durchmischten Quartiers mit Wohnnutzung, Lebensmittelmarkt sowie weiterem, im Bestand vorhandenen, nicht wesentlich störendem Gewerbe;
- Errichtung von mehreren Neubauten mit vier Vollgeschossen und teilweise zurückgesetztem Staffelgeschoss mit Flachdach entlang der Hildastraße;
- Errichtung eines Neubaus mit drei Geschossen und teilweise zurückversetztem Staffelgeschoss mit Flachdach an der Luisenstraße;
- Errichtung eines eingeschossigen Zwischenbaus für den Lebensmittelmarkt im nördlichen Bereich des Quartiers;
- Optional und abhängig von den jeweiligen Eigentümern Entwicklung weiterer Neubauten im Bereich vorhandener Bestandsgebäude;

- Herstellung einer durchgehenden, d.h. grundstücksübergreifenden privaten Grünfläche im inneren Bereich des Baublocks;
- Weitestgehender Verzicht auf oberirdische Stellplätze (außer für den Lebensmittelmarkt) – stattdessen Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen.

1.3) Schrittweise Umsetzung des städtebaulichen Konzepts

Die Inhalte des städtebaulichen Konzepts der Büros „Larob Studio für Architektur“ und „Laux Architekten Stadtplaner“ sollen der baulichen Entwicklung des Quartiers zugrunde gelegt werden. Eine Abweichung in Details der Planung ist dabei möglich, sofern die Grundzüge des Konzepts berücksichtigt werden.

Die bauplanungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist nur im Wege der Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Mit den Vorschriften des § 34 BauGB kann keine hinreichende Steuerungswirkung erzielt werden.

Aufgrund der verschiedenen Rahmenbedingungen der einzelnen Grundstücke im Quartier (z.B. klärungsbedürftige Altlastenproblematik) und der heterogenen Eigentümerstruktur mit den sich daraus ergebenden unterschiedlichen Präferenzen im Hinblick auf den Entwicklungszeitpunkt und potenzielle Investoren ist es erforderlich, die bauliche Entwicklung des Quartiers auf mehrere, schrittweise aufzustellende Teilbebauungspläne aufzugliedern.

Der 1. Teilbebauungsplan „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“, dessen Geltungsbereich das Flurstück Gaggenau Nr. 2575 umfasst, ist 2020 in Kraft getreten. Der 2. Teilbebauungsplan, der die Flurstücke Gaggenau Nrn. 2566/1, 2565/1, 2495/2, 2495/4, 2495/5 und 2562 umfasst, ist 2021 in Kraft getreten.

Mit dem vorliegenden 3. Teilbebauungsplan wird die Entwicklung des Quartiers fortgesetzt und zunächst abgeschlossen. Die Aufstellung von weiteren Teilbebauungsplänen für die übrigen Teile des Quartiers kann bei Bedarf erfolgen.

2) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des 3. Teilbebauungsplans „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“ liegt in der Gaggenauer Innenstadt zwischen Hildastraße und Luisenstraße. Er umfasst die Flurstücke Gaggenau Nrn. 2570 und 2562/2.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Abgrenzungsplan vom 15.04.2022 zu entnehmen (Anlage 1).

3) Städtebauliches Konzept und wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Das städtebauliche Konzept richtet sich nach den im Rahmen der Mehrfachbeauftragung 2019 vorgelegten Planungen der Büros „Larob Studio für Architektur“ und „Laux Architekten Stadtplaner“ (siehe unter 1.2).

Dabei weist der an der Hildastraße vorgesehene Baukörper eine größere Breite und eine geringfügig größere Tiefe auf als der Baukörper im städtebaulichen Konzept aus der Mehrfachbeauftragung. Überdies beinhaltete das städtebauliche Konzept aus der Mehrfachbeauftragung für den Teil des Geltungsbereichs an der Luisenstraße lediglich die Darstellung

des Bestandsgebäudes. Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Bebauung leitet sich jedoch aus den Dimensionierungen der benachbarten Baukörper (1. und 2. Teilbebauungsplan „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“) ab.

In diesem Sinne weist der Bebauungsplan u. a. folgende zentrale Inhalte auf:

- Baugebietsfestsetzung als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO zur Umsetzung der auf das Gesamtquartier bezogen vorgesehenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Lebensmittelmarkt und nicht wesentlich störendem Gewerbe; dabei Gliederung in die Teilgebiete MU 1 und MU 2;
- Beschränkung der Zulässigkeit insoweit, als dass oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind; Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen, Vergnügungsstätten und Tankstellen (ausgenommen E-Ladesäulen) sind unzulässig;
- Zwingende Festsetzung von vier (an der Hildastraße, MU 1) bzw. drei (an der Luisenstraße, MU 2) Vollgeschossen, Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,75 (MU 1) bzw. 0,85 (MU 2);
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, die durch straßenseitige Baulinien und seitliche bzw. rückwärtige Baugrenzen definiert werden;
- Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen auf eine Tiefgarage; Ausschluss von oberirdischen Garagen für Kraftfahrzeuge;
- Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Umsetzung eines „grünen Innenhofs“.

Darüber hinaus sind in den örtlichen Bauvorschriften u.a. Regelungen zum Staffelgeschoss, zur Dachgestaltung, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung unbebauter Flächen und von Einfriedungen sowie zur Erhöhung bzw. Einschränkung der Stellplatzverpflichtung enthalten.

Der Eigentümer beabsichtigt die Umsetzung von zwei Wohnhäusern. Dabei ist eine kurzfristige Umsetzung des Gebäudes an der Hildastraße angedacht. Die Bebauung an der Luisenstraße soll erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

4) Ergänzende Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag

Die Verwaltung schlägt vor, ergänzend zu den Regelungen des Bebauungsplans in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB Vereinbarungen mit dem Eigentümer für die Bebauung im Plangebiet zu treffen.

Hierbei sollen zur Sicherung stadtgestalterischer Belange folgende Punkte geregelt werden:

- Entwicklung des Bebauungskonzepts auf Grundlage des aus dem 2019 durchgeführten städtebaulichen Planungsverfahrens der „Mehrfachbeauftragung Stadtmitte“ der Stadt Gaggenau hervorgegangenen Siegerentwurfs der Büros „Larob Studio für Architektur“ und „Laux Architekten Stadtplaner“;
- Objektplanung und Ausführung der Gebäude und Freianlagen auf Grundlage eines mit der Stadt Gaggenau einvernehmlich abzustimmenden Entwurfs – das Einvernehmen muss insbesondere erzielt werden zur Gebäudekubatur (überbaute Grundfläche, Gebäudehöhe,

Geschossigkeit, Dachgestaltung), zur Fassadengestaltung (Material- und Farbkonzept, Dimensionierung und Anordnung von Fassadenöffnungen, Fassadenrücksprünge im Bereich des Staffelgeschosses) und zur Gestaltung von Außenanlagen (freiraumplanerisches Konzept für begrünte Flächen);

- Gestaltung des „grünen Innenhofs“ in der Weise, dass eine „übergangslose Fortsetzung“ auf den anschließenden Grundstücken möglich ist – dies entspricht dem städtebaulichen Entwurf der Büros „Larob Studio für Architektur“ und „Laux Architekten Stadtplaner“, der einen zusammenhängenden und über mehrere Grundstücke verlaufenden „grünen Innenhof“ für das Gesamtquartier vorsieht.

Die Vereinbarung dient damit der Gewährleistung einer hohen städtebaulichen und baugestalterischen Qualität der geplanten Neubebauung.

Überdies soll Folgendes vereinbart werden:

- Bauverpflichtung für die Umsetzung der Bebauung im Teilgebiet MU 1 (Baukörper an der Hildastraße) im Wege der Vereinbarung über den Baubeginn binnen drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans;
- Übernahme von Kosten für die von der Stadt Gaggenau vorgenommene Ausarbeitung des Bebauungsplans.

5) Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Gaggenau hat in seiner Sitzung vom 18.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hilda- und Luisenstraße, südlich der Leopoldstraße“ beschlossen. Überdies wurde zur Sicherung der Planungsziele für den geplanten Geltungsbereich eine Veränderungssperre erlassen, welche am 20.12.2018 in Kraft getreten ist. Die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr ist am 12.11.2020 rechtskräftig geworden. Die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr ist am 02.12.2021 rechtskräftig geworden (betrifft nur den Geltungsbereich des gegenständlichen 3. Teilbebauungsplans).

Der Geltungsbereich des 2. Teilbebauungsplans „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“ stellt einen Teilbereich des Plangebiets in der Abgrenzung vom 18.12.2018 dar. Für weitere Teilbereiche dieses Gebiets wurden bereits der 1. und 2. Teilbebauungsplan aufgestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit gelten die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB. U.a. wird im beschleunigten Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Darstellung der Ergebnisse in einem Umweltbericht abgesehen. Ein Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich.

Für die unabhängig von den Verfahrenserleichterungen in beschleunigten Verfahren vorzunehmende Betrachtung der Umweltbelange wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen (siehe Anlage 5).

6) Weiteres Vorgehen

Sofern der Offenlagebeschluss gefasst wird, kann die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs erfolgen. Für die Öffentlichkeit sowie für Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange besteht hierbei die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.

Die eingehenden Stellungnahmen werden von der Verwaltung geprüft und es wird ein Abwägungsvorschlag erarbeitet. Die Entscheidung über die Abwägung der Stellungnahmen ergeht dann durch den Gemeinderat im Zuge des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan.

Mit dem Satzungsbeschluss wird das Aufstellungsverfahren abgeschlossen. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans tritt die geltende Veränderungssperre insoweit außer Kraft.

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags erfolgt vor dem Satzungsbeschluss.

Die Vorhabenzulassung erfolgt im Wege eines Baugenehmigungsverfahrens.

Beschlussvorschlag

1. Für den 3. Teilbebauungsplan „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“ in Gaggenau wird gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die auf dem als Anlage 1 beigefügten Abgrenzungsplan vom 15.04.2022 schwarz umrandete Fläche.
2. Der in den Anlagen 2 und 3 beigefügte Entwurf des 3. Teilbebauungsplans „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“ (zeichnerische und schriftliche Festsetzungen, Stand: 15.04.2022) wird gebilligt.
3. Der in der Anlage 4 beigefügte Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften zum 3. Teilbebauungsplan „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“ nach § 74 LBO (Stand: 15.04.2022) wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, vor dem Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung stadtgestalterischer Belange bei der Objektplanung und der Ausführung der Gebäude und Freianlagen, zur Bauverpflichtung für die Bebauung im Teilgebiet MU 1 sowie zur Kostentragung abzuschließen.

Anlagen

Anlage 1 Abgrenzungsplan, Stand 15.04.2022

Anlage 2 Entwurf Bebauungsplan, zeichnerischer Teil, Stand 15.04.2022

Anlage 2a Entwurf Bebauungsplan, zeichnerischer Teil, Beiplan, Stand 15.04.2022

Anlage 2b Entwurf Bebauungsplan, zeichnerischer Teil, Legende, Stand 15.04.2022

Anlage 3 Entwurf Bebauungsplan, schriftlicher Teil, Stand 15.04.2022

Anlage 4 Entwurf örtliche Bauvorschriften, Stand 15.04.2022

Anlage 5 Begründung zum Bebauungsplan, Stand 15.04.2022

Anlage 5.1 Städtebauliches Konzept der Büros „Larob Studio für Architektur,“ und „Laux Architekten Stadtplaner“ aus der Mehrfachbeauftragung 2019 Auszug

Anlage 5.2 Abgrenzungsplan, Stand 15.04.2022

Anlage 5.3 Schalltechnische Untersuchung, Stand 21.03.2022

Anlage 5.4 Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stand März 2021

Anlage 5.5 Verkehrsuntersuchung, Stand Februar 2022