



Bebauungsplan "Paul-Stephan-Park" Aufstellungsbeschluss, Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Sachverhalt

Das in der östlichen Gartenstraße gelegene ehemalige Areal der Firma Paul Stephan (heute Firma Züblin/Strabag) wird derzeit nur noch geringfügig genutzt. Da sich das Areal in städtebaulich prominenter Lage am Rande der Innenstadt befindet und der Eigentümer eine höherwertige Nutzung realisieren möchte, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine dem Standort angemessene städtebauliche Entwicklung des bisherigen Gewerbestandortes zu ermöglichen. Dabei soll ein neues Quartier als Standort für die Nahversorgung sowie mit stadtkernnahem Wohnen und weiteren begleitenden Nutzungen entstehen. Mit der geplanten Neuordnung des Quartiers soll eine möglichst qualitätsvolle Stadtgestaltung erreicht werden, die mit ihrer Maßstäblichkeit auf die verschiedenen Raumbezüge der Umgebung eingeht. Mit der Planung sollen auch ggf. mögliche städtebauliche Missstände bzw. Fehlentwicklungen vermieden werden.

Insgesamt sollen mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Neuordnung des Plangebiets geschaffen werden. Vorgesehen sind im östlichen Teil ein Fach-/Gartenmarkt, im westlichen Teil ein Lebensmittel-Vollsortimentermarkt sowie ein Mehrfamilienhaus mit ca. 30 Wohneinheiten. Zwischen den Märkten ist ein Parkplatz für ca. 180 Fahrzeuge vorgesehen. Zur Gewährleistung der zukünftigen geordneten städtebaulichen Entwicklung des Areals sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes zu schaffen. Dazu ist zum Beginn des Verfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat ein Aufstellungsbeschluss zu fassen. Das Verfahren kann hinsichtlich der Lage im Innenbereich als Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür liegen vor. In diesem Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden, ein Ausgleich von Eingriffen ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Parallel zur Vorbereitung dieses Bebauungsplanverfahrens finden bereits Gespräche mit Behörden der übergeordneten Raumplanung statt, so dass

diese von Beginn an in den Planungsprozess involviert werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Weichen für eine weitere Attraktivitätssteigerung der Stadt gestellt werden. Dabei kann mit den vorgesehenen Nutzungen die Nahversorgung mit Lebensmittel im Innenstadtbereich nachhaltig gesichert und mit dem geplanten Fach-/Gartenmarkt hervorragend ergänzt werden. Der bestehende Lebensmittelmarkt, der sich unmittelbar westlich des Areals in der Gartenstraße befindet und nicht mehr den aktuellen Anforderungen für eine moderne Präsentation des Warenangebots entspricht, entfällt. Aus städtebaulichen Gründen ist dort ebenfalls eine Neuordnung erforderlich. Daher soll parallel zu diesem Verfahren ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Paul-Stephan-Park, westliche Erweiterung“ gefasst werden (siehe dazu Vorlage 2019/095). In diesem Zusammenhang soll für diesen Bereich zur Sicherung der Planung auch eine Veränderungssperre erlassen werden.

Mit dem heute zu fassenden Beschluss soll nur das Planverfahren eingeleitet werden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird zu einem späteren Zeitpunkt dem Gemeinderat vorgestellt. Maßgebend für den Aufstellungsbeschluss ist der beigefügte Lageplan des Büros LK&P. Ingenieure, Mutlangen vom 27.11.2019 (siehe Anlage 1). Der Geltungsbereich betrifft die Flurstücke 658 und 658/4 sowie 637/4 mit einer Fläche von ca. 2,1 ha.

Die vorgesehenen Nutzungen des Bebauungsplanes entsprechen voraussichtlich nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der das Plangebiet bisher als Gewerbegebiet ausweist. Das Gebiet wird daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im Rahmen der Möglichkeiten des § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden.

Der Planungsauftrag soll nach Vorliegen der Kostenübernahmevereinbarung an das Büro LK&P. aus Mutlangen vergeben werden. Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, die unter II. aufgeführten Beschlüsse zu fassen.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Paul-Stephan-Park“. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Büros LK&P. Ingenieure, Mutlangen vom 27.11.2019.
2. Mit dem Investor ist gemäß § 12 BauGB ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der auch die Kostenübernahme für die planerischen Leistungen enthält.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wird beschlossen.

GA19000_436228_564068_BPL-Paul-Stephan-Park_GA19000_20191118