



19.05.2022

Tagesordnungspunkt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Firststraße 7-15,, Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beratungsfolge

<input checked="" type="checkbox"/> Bauausschuss	08.06.2022	zur Beratung
<input checked="" type="checkbox"/> Gemeinderat	23.06.2022	zur Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Firststraße 7-15" gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

2. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch beschlossen.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung: Produkt 51100500, SK 4279000

Betrag: ca. 15.000 Euro

HH-Mittel stehen im laufenden HHJ zur Verfügung ja nein
- (wenn nein) Einsparung i.H.v. bei:

Es fallen Folgekosten an ja nein
- (wenn ja) konkret folgende p.a.:

<input type="checkbox"/> Abschreibung	Betrag:	€
<input type="checkbox"/> Personalkosten (zusätzlich, Gesamtarbeitgeberaufwand)	Betrag:	€
<input type="checkbox"/> Wartungsverträge o.ä. (einschl. Kostenänderungen/-erhöhungen)	Betrag:	€
<input type="checkbox"/> Sachkosten (Energie, Reinigung u.ä. / Erhöhung)	Betrag:	€
<input type="checkbox"/> Sonstiges (z.B. Erhöhter Verwaltungskostenersatz etc.)	Betrag:	€
GESAMT:		€

Einnahme-/ Zuschussmöglichkeiten wurden geprüft und sind möglich ja nein
- (wenn ja) Zuschüsse/Einnahmen in Höhe von € /Kontierung:
diese fallen einmalig dauerhaft/jährlich an.

C. Vereinbarkeit mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK):

- Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung

D. Sachverhalt:

Der Gemeinderat hatte am 04.10.2018 für den Bereich „Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt“ eine Rahmenplanung beschlossen (siehe Drucksache 089/2018). Am 17.09.2020 (siehe Drucksache 092/2020 und 092a/2020) erfolgte der Beschluss zum Verkauf der Fläche an die Firma BPD Immobilienentwicklung GmbH aus Stuttgart, sowie der Beschluss, dass auf Grundlage des Konzepts des Büro Hähnig und Gemmeke ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird. Am 22.07.2021 wurde der überarbeiteten Baukonzeption zugestimmt (siehe Drucksache 055/2021).

Mit der städtebaulichen Neuentwicklung im Bereich der historischen Altstadt Hechingens „Obere Vorstadt/ Östliche Oberstadt“ kann durch die Bebauung des Firstparkplatzes die heutige heterogene, stadträumliche Situation geklärt und im Kontext der bestehenden Nachbarschaften der Stadtgrundriss arrondiert werden. Die vorgeschlagenen Neubauten ergänzen bestehende und neue Raumkanten und fügen sich in die gewachsene historische Stadtstruktur ein.

Auf dem Gelände des heutigen Parkplatzes entsteht ein neues urbanes Wohnquartier, welches durch einen geschützten grünen Wohnhof geprägt ist. Das Quartier definiert klar den öffentlichen Raum entlang der vorhandenen Firststraße. Die geplanten Baustrukturen und Typologien entsprechen maßstäblich in ihrer Proportion den umliegenden Bestandsbauten. Vorhandene Geh- Fahr- und Leitungsrechte bleiben dabei unberührt. Angrenzende bestehende Grünstrukturen werden in diese Konzeption eingebunden. Die durch die neue Wohnbebauung entstehenden notwendigen Stellplätze werden in einer, in die Topographie integrierten, Tiefgarage nachgewiesen. Diese wird von Norden erschlossen und ist unter dem Wohnquartier vorgesehen. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss geplant.

Durch das gute Verhältnis von Außenfläche zu Gebäudevolumen, die Kompaktheit und die durchgängigen Erschließungsstrukturen entstehen klare Orientierungen. Adressbildend, von den angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen, sind die Eingangssituationen zu den jeweiligen Gebäuden geplant. Die vielfältigen Wohnungstypologien generieren unterschiedlichste Angebote für Singlewohnungen bis hin zu familiengerechten Wohnungen.

Durch die vorgeschlagene Neubebauung, diesen neuen Stadtbaustein, kann eine neue stadträumliche Qualität in diesem Bereich angestoßen werden. Es bilden sich positive Synergien zwischen Neuplanung und Bestand. Mit dieser Arrondierung wird das bestehende Stadtzentrum in seiner räumlichen Qualität gestärkt. Durch die gewählte Körnung, die Volumen der jeweiligen Gebäude, entsteht ein klar definiertes, ablesbares städtisches Quartier, welches sich mit den nachbarschaftlichen Kubaturen, Geschossigkeiten und Nutzungen vernetzt.

Die Abgrenzung des Gebiets für den Bebauungsplans ergibt sich aus Anlage 2. Die Baukonzeption ist in Anlage 3 dargestellt. Mit Schreiben vom 14.04.2022 erfolgte die formale Antragstellung der Firma BPD Immobilienentwicklung GmbH zur Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 4).

Auf dieser Grundlage soll nunmehr die Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst werden. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben. Als nächster Schritt erfolgt dann die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Auf Grundlage der Ergebnisse wird der Bebauungsplan dann weiter konkretisiert und ausgearbeitet, damit nachfolgend die Offenlage und im Anschluss der Satzungsbeschluss erfolgen kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus drei Teilen bestehen. Dem eigentlichen Bebauungsplan, dem Vorhabenplan und einem städtebaulichen Vertrag. Dieser verbindet die beiden vorgenannten Pläne und wird im weiteren Verfahren mit ausgearbeitet.

E. Anlagen:

Anlage 1: Luftbild „Bebauungsareal“

Anlage 2: Abgrenzungsplan „Geltungsbereich Bebauungsplan“

Anlage 3: Baukonzept

Anlage 4: Antrag BPD Immobilienentwicklung GmbH