



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/15

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
27.05.2016

-
1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 143 Mühlbach - Spinnereigelände", 1. Änderung - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	04.07.2016	öffentlich
2. Gemeinderat	25.07.2016	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 143 „Mühlbach – Spinnereigelände“ in Offenburg wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 143 „Mühlbach – Spinnereigelände“ in Offenburg mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
27.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 Mühlbach - Spinnereigelände", 1. Änderung -
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage bereitet den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr.143 „Mühlbach – Spinnereigelände“ vor. Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans sollen verschiedene Änderungen und Modifikationen, welche vor allem im Rahmen der in Abstimmung mit der Stadt Offenburg durchgeführten Mehrfachbeauftragung des Investors für den Neubaubereich, der Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes AG (ZVK), entstanden sind, in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Außerdem ergaben die zwischenzeitlich vorliegenden detaillierten Verkehrs- und Freiraumplanungen einige Modifikationen, die im Rahmen der Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel A 2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- Ziel D 2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3. Anlass und Ziel der Planung

Der Investor Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes AG (ZVK), auch bekannt unter der Marke „Sozialkassen der Bauwirtschaft“ – „SOKA-BAU“, führte im Jahr 2014 in Abstimmung mit der Stadt Offenburg eine Mehrfachbeauftragung für die Neubebauung des ehemaligen Spinnereiareals durch. Ziel dieser Mehrfachbeauftragung war es, das bestehende städtebauliche Konzept, welches das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs war, zu konkretisieren und mit der Entwicklung der Hochbauplanungen zu beginnen. Ergebnis der Mehrfachbeauftragung sind verschiedene Empfehlungen für Modifikationen, welche im Rahmen der 1. Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen. Außerdem soll eine Teilfläche westlich der Amalie-Tonoli-Straße (früher: Kronenstraße) und südlich der Wasserstraße, die bisher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar ist, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden (siehe Anlage 1).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
27.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 Mühlbach - Spinnereigelände", 1. Änderung -
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

4. Sachstand

Aufbauend auf der städtebaulichen Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Mühlbach“ wurde im Jahr 2009 der städtebauliche Wettbewerb „Mühlbach“ ausgeschrieben (Drucksache Nr. 199/08). Den 1. Preis erhielt die Arbeit der ARGE K9 Architekten mit Faktorgrün Landschaftsarchitekten, aus der das städtebauliche Konzept für die weitere Entwicklung des Sanierungsgebiets abgeleitet wurde (Drucksache Nr. 077/09). Im Jahr 2011 beschloss der Gemeinderat, das überarbeitete städtebauliche Konzept für das weitere Bebauungsplanverfahren zu Grunde zu legen (Drucksache Nr. 178/11; siehe auch Anlage 2 und 3 zu dieser Vorlage).

Im Jahr 2013 wurde der Bebauungsplan Nr.143 „Mühlbach – Spinnereigelände“ gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt und als Satzung beschlossen (Drucksache Nr. 145/13, siehe auch Anlage 5 zu dieser Vorlage). Das Plankonzept des Bebauungsplans wurde aus dem fortgeschriebenen Städtebaulichen Konzept von 2013, welches auf dem Städtebaulichen Entwurf von 2011 basiert, abgeleitet (Anlage 4).

Im Jahr 2014 hat der Gemeinderat die detaillierte Freianlagen- und Straßenausbauplanung für den zweiten und dritten Bauabschnitt der Kinzigvorstadt nördlich der Hauptstraße beschlossen (Drucksache Nr. 084/14).

Mit der Umsetzung der Gestaltung der öffentlichen Freianlagen im Plangebiet wurde bereits begonnen. Der vorgesehene Spielplatz soll in Kürze fertig gestellt werden.

Der größte Teil des Spinnereigrundstücks, das für eine Neubebauung vorgesehen ist, wurde zwischenzeitlich durch den Investor Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes (ZVK) erworben. Die Stadt Offenburg hat mit der ZVK einen städtebaulichen Vertrag über die künftige Entwicklung des Areals abgeschlossen.

Die Arbeiterwohnhäuser wurden durch einen privaten Investor erworben. Der Weberreihochbau wurde durch die Stadt Offenburg erworben, ebenso das Kesselhaus, wobei ein Weiterverkauf dieser Gebäude vorgesehen ist.

Die ZVK führte im Jahr 2014 in Abstimmung mit der Stadt Offenburg eine Mehrfachbeauftragung mit Teilnahme von 4 Architekturbüros durch, um das städtebauliche Konzept weiter zu vertiefen und die Hochbauplanungen zu konkretisieren. Teilnehmer waren die Büros Lehmann (Offenburg), K9 Architekten (Freiburg), Franz + Geyer (Freiburg) und Beyer Weitbrecht Stotz (Stuttgart).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
27.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 Mühlbach - Spinnereigelände", 1. Änderung -
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Die Büros erarbeiteten zunächst Vorschläge zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts. Die ZVK und die Stadt Offenburg haben sich darauf verständigt, den weiter entwickelten städtebaulichen Entwurf des Büros K9 Architekten den weiteren Planungen zu Grunde zu legen. Das fortgeschriebene städtebauliche Konzept ist als Anlage 6 der Drucksache beigelegt.

Zum Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurde bereits am 08.12.2014 mündlich im Planungsausschuss berichtet.

Die ZVK hat sich bereit erklärt, mehrere der oben genannten Architekturbüros mit unterschiedlichen Teilen der Hochbauplanung zu beauftragen. Dies ist zu begrüßen, da es sich um ein größeres Baugebiet handelt, wo eine architektonische Vielfalt wünschenswert ist.

Im Zuge der Mehrfachbeauftragung des Investors ZVK in Abstimmung mit der Stadt Offenburg im Jahr 2014 entstanden verschiedene Änderungen und Modifikationen, welche jetzt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen.

5. Städtebauliches Konzept

Am städtebaulichen Konzept für das Spinnereiareal, welches im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs für das Mühlbachareal entwickelt und fortgeschrieben wurde, wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich festgehalten (siehe Anlage 6). Dieses sieht Mischgebiete an den Quartiersrändern und im Bereich der denkmalgeschützten erhaltenen Gebäude sowie eine Wohnbebauung in den ruhigeren innerhalb des Quartiers liegenden Bereichen vor.

Das städtebauliche Konzept wurde im Rahmen der Mehrfachbeauftragung des Investors in Abstimmung mit der Stadt Offenburg fortgeschrieben. Hieraus ergibt sich eine zum Teil veränderte Verteilung der Baumassen. Die Anlagen 4 und 6 ermöglichen einen Vergleich des bisherigen und des aktualisierten Konzepts. Zwei Baukörper sind gänzlich entfallen. Bei einigen Baukörpern hat sich der Zuschnitt etwas verändert. Für die vier Punkthäuser sind jetzt fünf statt vier Geschosse vorgesehen, was dort städtebaulich vertretbar ist. Ebenso sind für die Gebäudezeile unmittelbar nördlich der Arbeiterwohnungen jetzt vier statt drei Geschosse vorgesehen. Die Bruttogeschossfläche insgesamt hat sich hierdurch kaum verändert, sie liegt jetzt geringfügig um rund 1000 m² (4 %) höher als bisher.

Eine weitere Veränderung betrifft das Erschließungsnetz. Mittlerweile steht fest, dass die Entwicklung des Spinnereigrundstücks gesamthaft durch einen einzigen Investor, die ZVK, erfolgen wird. Da deshalb nur wenige große Grundstücke entstehen, sind keine öffentlichen Erschließungsstraßen im bisher vorgesehenen Umfang erforder-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
27.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 Mühlbach - Spinnereigelände", 1. Änderung -
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

lich. Die bisher öffentlichen Verkehrsflächen Planweg 1a und 1b im Norden des Plangebiets sowie Planweg 3a westlich des Quartiersplatzes sollen daher als öffentliche Straßen entfallen und künftig private Verkehrsflächen sein, wobei ein Durchgangsrecht für die Allgemeinheit beibehalten werden soll. Durch die verbleibenden öffentlichen Straßen ist das Gebiet ausreichend für den Straßenverkehr erschlossen.

Hierdurch wird auch ermöglicht, die privaten Tiefgaragen zwischen den geplanten Gebäuden unterirdisch durchgehend ohne Unterbrechung an den bisher vorgesehenen öffentlichen Straßen anzulegen. Insgesamt sieht die Planung der Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes AG (ZVK) drei Tiefgaragen mit Einfahrten von der Wasserstraße und Amalie-Tonoli-Straße vor.

Durch die vorgesehenen großen Tiefgaragen mit Einfahrt von den äußeren Erschließungsstraßen und die geänderte Verkehrsführung wird ermöglicht, den nördlichen Abschnitt der Mühlbachpromenade vom Straßenverkehr freizuhalten und das Gebiet noch stärker verkehrlich zu beruhigen.

Auch aus den fortschreitenden Planungen zur Erschließung und zu den Freiflächen ergeben sich mehrere Änderungen und Modifikationen. Im Kapitel 6 werden die Veränderungen im Einzelnen erläutert.

Zum Geltungsbereich hinzugefügt wurde der westlich der Amalie-Tonoli-Straße gelegene Bereich um die Gewerbe-Akademie der Handwerkskammer zwischen dem Obi-Markt und der Wasserstraße. Durch die Aufnahme dieses Bereichs überwiegend als Mischgebiet kann das Planungsziel, hier insgesamt ein Mischgebiet zu entwickeln, in dem sowohl gewerbliche wie auch Wohnnutzungen vorhanden sind, umgesetzt werden. Auch können die sonst im Stadtgebiet üblichen Regelungen insbesondere zur Steuerung des Einzelhandels und von Vergnügungsstätten getroffen werden. Städtebauliche Veränderungen sind dort nicht vorgesehen, ein Erhalt der heutigen Nutzungen ist wünschenswert.

6. Wesentliche Inhalte der Änderung

6.1 Übernahme des fortgeschriebenen städtebaulichen Konzepts

Wie im vorangegangenen Kapitel bereits dargestellt, sollen die bisher öffentlichen Verkehrsflächen Planweg 1a und 1b im Norden des Plangebiets sowie Planweg 3a westlich des Quartiersplatzes als öffentliche Straßen entfallen und künftig private Verkehrsflächen sein. Sie werden im Rahmen der ersten Änderung als Misch- und Wohngebietsflächen dargestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
27.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 Mühlbach - Spinnereigelände", 1. Änderung -
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Oberirdisch wurde entlang der wegfallenden öffentlichen Straßen ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit aufgenommen, um weiterhin die öffentliche Durchgängigkeit zu gewährleisten.

Die Festsetzung der unterschiedlichen Baugebietstypen im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt durch die 1. Änderung unverändert.

Die Baugrenzen, Geschosshöhen und Gebäudehöhen wurden dem wie oben dargestellt fortgeschriebenen städtebaulichen Konzept angepasst. Um größere Nutzungsmöglichkeiten zu erhalten und z.B. den Anbau einer weiteren Erschließungsanlage zu ermöglichen, wurden die Baugrenzen des Webereichhochbaus nach Norden und Osten erweitert. Die baulichen Konzepte sind entsprechend mit dem Denkmalschutz abzustimmen.

Die Gebäudehöhe des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 wurde um 3,5 m erhöht, um die dort vorgesehenen vier solitären Punkthäuser, wie es das überarbeitete städtebauliche Konzept vorsieht (siehe Anlage 6), fünfgeschossig auszubilden. Dort dürfen die Gebäude nun maximal 16,5 m in Erscheinung treten. Diese Geschosshöhe und Gebäudehöhe ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 wurde die maximal zulässige Anzahl an drei Vollgeschossen im Rahmen der ersten Änderung nicht verändert. Nur bei der Riegelbebauung unmittelbar nördlich der Werkwohnungen wurde die Anzahl der Vollgeschosse gemäß dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung von drei auf vier Geschosse erhöht.

6.2 Erweiterung des Plangebiets

Der Bereich nördlich des Obi-Marktes und südlich der Wasserstraße sowie westlich der Amalie-Tonoli-Straße, der neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wird, soll zukünftig im Norden als Mischgebiet MI 5 und im Süden als eingeschränktes Gewerbegebiet GE direkt angrenzend an den Obi-Markt festgesetzt werden. Um die bestehenden gewerblichen Nutzungen und Umgebungsnutzungen in ihren Entwicklungen nicht zu beeinträchtigen, wird im Sinne der Gliederung der Mischgebiete die Wohnnutzung in dem Teilgebiet MI 5 des Mischgebiets ausgeschlossen. In anderen Teilen des Mischgebiets soll nach den Plänen des Investors eine Wohnnutzung stattfinden. In der Gesamtheit des Mischgebiets ist die für das Mischgebiet typische Nutzungsmischung daher gegeben.

Im neu in den Bebauungsplan aufgenommenen Mischgebiet MI 5 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE westlich der Amalie-Tonoli-Straße wird die Anzahl der Vollgeschosse auf vier Geschosse begrenzt. Eine viergeschossige Bebauung entspricht dem dort vorhandenen Bestand.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
27.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 Mühlbach - Spinnereigelände", 1. Änderung -
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

6.3 Anbindung des Mühlbachareals an die Innenstadt

Im Plangebiet war bisher der Bau von zwei zusätzlichen neuen Brücken über den Mühlbach vorgesehen, um das Gebiet eng über den Mühlbach hinweg mit dem Zwingerpark und den östlich angrenzenden Stadtteilen zu vernetzen. Die neue Brücke im Süden des Plangebiets gegenüber der Villa Bauer ist bereits im Bau. Eine weitere neue Brücke war bisher im Norden des Plangebiets südlich des Parkhauses an der Wasserstraße in Verlängerung der Straße „Alte Spinnerei“ vorgesehen.

Im Rahmen der Detailplanung für die angrenzenden Grünflächen entlang des Mühlbachs wurde deutlich, dass sich durch die neue Brücke dort erhebliche Einschränkungen für die Gestaltung der Grünfläche ergeben würden. Die Brücke würde die Grünfläche zerteilen. Ein barrierefreier Zugang zum Mühlbach wäre auf Grund der Höhenverhältnisse nicht möglich. Ohne die Brücke bestünden wesentlich bessere Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten für die öffentliche Grünfläche.

Vor diesem Hintergrund wurden die Wegebeziehungen genauer untersucht, um die Erforderlichkeit der Brücke zu bewerten. Die neue Brücke im Norden des Plangebiets würde aus dem Gebiet einen Zugang zur Kopftreppe herstellen und so einen kürzeren Weg in die Innenstadt ermöglichen. Die Kopftreppe ist allerdings nicht barrierefrei. Für Menschen, die auf barrierefreie Wege angewiesen sind, würde sich der Weg in die Innenstadt durch die neue Brücke nur unwesentlich verkürzen, da die bestehende Straßenbrücke im Verlauf der Wasserstraße sehr nahe liegt.

Die Straßenbrücke an der Wasserstraße weist heute nur einen sehr schmalen Gehweg auf. Sie ist weiter lastbeschränkt auf 16 Tonnen. Es handelt sich hierbei um eine wichtige Achse für den Fahrradverkehr, der vom Steg über die Kinzig kommt. Auch vor dem Hintergrund der Aufsiedlung des Mühlbachareals wird es daher erforderlich werden, den Geh- und Radweg zu verbreitern, wobei bei den Planungen zu berücksichtigen ist, dass die Brücke unter Denkmalschutz steht. Diese Verbreiterung wird unabhängig davon notwendig werden, ob eine weitere Brücke in Verlängerung der Straße „Alte Spinnerei“ gebaut wird. Diese Brücke würde für den Radverkehr in Richtung Innenstadt einen zu großen Umweg darstellen.

Eine barrierefreie Verkürzung der Wege aus dem Mühlbachareal wäre nur durch den Bau eines Aufzugs möglich. Ein solcher Aufzug sollte allerdings zentral möglichst in der Mitte zwischen der Wasserstraße und dem Stadt buckel liegen, um im Hinblick auf den damit verbundenen Aufwand einen optimalen Effekt zu haben. Der optimale Standort wäre Nahe der Kornstraße und des Vinzentiusgartens. So würde ein direkter Zugang aus dem Mühlbachareal zum Markplatz und Fischmarkt geschaffen. Ein Standort direkt im zentralen Bereich des Vinzentiusgarten würde diese schöne Gartenanlage allerdings erheblich beeinträchtigen. Die Verwaltung hat mehrere Möglichkeiten angrenzend an den Vinzentiusgarten untersucht. Im nördlichen Bereich des

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
27.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 Mühlbach - Spinnereigelände", 1. Änderung - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Vinzentiusgartens, wo sich die Freitreppe zum Vinzentiushaus befindet, könnte ein Aufzug in vertretbarer Weise eingefügt werden. Ein direkter Zugang von der Kittelgasse würde ermöglichen, den Vinzentiusgarten unabhängig vom Aufzug abends und nachts schließen zu können. Vorbehaltlich der noch im Detail zu untersuchenden technischen Machbarkeit und der noch zu ermittelnden Kosten wäre die Anordnung eines Aufzugs in diesem Bereich aus Sicht der Verwaltung ein wichtiger Baustein, um das Mühlbachareal besser an die Innenstadt anzubinden.

Ein Aufzug an dieser Stelle wäre direkt über die bereits im Bau befindliche neue Fußgängerbrücke gegenüber der Villa Bauer erreichbar. Die bisher geplante weitere Brücke in Verlängerung der Straße „Alte Spinnerei“ wäre nicht erforderlich, um den Aufzug zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, folgende Maßnahmen weiter zu verfolgen und planerisch genauer zu untersuchen:

- Verbreiterung der Brücke an der Wasserstraße zugunsten des Fußgänger- und Fahrradverkehrs
- Wegfall der bisher geplanten Fuß- und Radwegbrücke in Verlängerung der Straße „Alte Spinnerei“
- Bau der öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich mit barrierefreiem Zugang zum Mühlbach
- Bau eines Aufzugs nördlich des Vinzentiusgartens

Im Bebauungsplan ist daher der Wegfall der bisher geplanten nördlichen Fußgängerbrücke über den Mühlbach sowie eine Verbreiterung der Brücke an der Wasserstraße berücksichtigt.

Nach Vorliegen konkreter Planungen wird die Verwaltung hierzu den Planungsausschuss und Gemeinderat mit gesonderten Vorlagen unterrichten.

6.4 Verschiedene Änderungen

Um einerseits zu ermöglichen, dass Tiefgaragen zum Schutz des Grundwassers und aus wirtschaftlichen Gründen nicht vollständig unterhalb der Erdoberfläche liegen müssen, und andererseits auszuschließen, dass die Tiefgaragen übermäßig hoch aus dem Erdboden ragen und somit ein übermäßig hoher, städtebaulich problematischer Sockel entsteht, wurde für Tiefgaragen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine maximale Höhe festgesetzt. Das Gebiet fällt leicht von Ost nach West ab. Es wurde eine einheitliche maximale Höhe über Normalnull festgesetzt. Hierdurch wird erreicht, dass in der städtebaulich besonders wichtigen Mitte des Gebiets entlang der Nord-Süd-Achse eine Höhe von 1,25 m über Straße nicht überschritten wird. Im Osten des Gebiets liegt die Maximalhöhe über Gelände in der Folge teilweise nur bei etwa 1 m. Im Westen des Gebiets sind bis zu 1,50 m möglich,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
27.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 Mühlbach - Spinnereigelände", 1. Änderung -
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

was dort auf Grund der städtebaulich weniger herausgehobenen Lage noch vertretbar ist.

In der Detailplanung zeigte sich, dass es günstiger ist, die Mobilitätsstation und die Trafostation nicht auf dem Quartiersplatz, sondern auf der Stellplatzanlage westlich des Kesselhauses anzulegen. Die bisher öffentlichen Stellplätze am Quartiersplatz werden daher dem Webereihochbau und dem Kesselhaus zugeordnet. Die öffentlichen Stellplätze, die bisher am Quartiersplatz vorgesehen waren, werden im Austausch in dem Bereich westlich des Kesselhauses untergebracht. Dort ist jetzt auch die Mobilitätsstation vorgesehen, die bei Bedarf auf den öffentlichen Flächen problemlos erweitert werden kann.

Im Bereich der Promenade östlich der Villa Bauer wird der Bebauungsplan der detaillierten, vom Gemeinderat bereits beschlossenen Freiraumplanung angepasst. Der neue Spielplatzstandort wird aufgenommen.

7. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Die erste Änderung des Bebauungsplans „Mühlbach – Spinnereigelände“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt und offengelegt. Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt und besagt, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Weitergehende Erläuterungen zum Bebauungsplanverfahren sind der Begründung zu entnehmen (siehe Anlage 9).

8. Weiteres Verfahren

Als nächster Schritt im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Mühlbach – Spinnereigelände“, 1. Änderung soll nach Beschluss der Offenlage durch den Gemeinderat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 BauGB durchgeführt werden.

Im Folgenden sind die weiteren Verfahrensschritte in der nachstehenden Tabelle zusammengetragen:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Zemla, Augustine 82-2362
Mahle, Britta

Datum:
27.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 Mühlbach - Spinnereigelände", 1. Änderung -
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

04.07.2016	Vorberatung des Aufstellungs- und Offenlagebeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 143 „Mühlbach – Spinnereigelände“ im Planungsausschuss
25.07.2016	Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 143 „Mühlbach – Spinnereigelände“ durch den Gemeinderat
September 2016	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
	Vorberatung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 143 „Mühlbach – Spinnereigelände“ im Planungsausschuss
	Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 143 „Mühlbach – Spinnereigelände“ durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

9. Gesamtübersicht über den Planungsstand für das Sanierungsgebiet „Mühlbach“

Im Jahr 2011 beschloss der Gemeinderat, das damals vorliegende überarbeitete städtebauliche Konzept für das Sanierungsgebiet „Mühlbach“ für weitere Bebauungsplanverfahren zu Grunde zu legen (Drucksache Nr. 178/11; siehe auch Anlage 2). Im Zuge von weiterführenden Wettbewerben sowie Mehrfachbeauftragungen und konkreten Planungen für die Freiraum- sowie Verkehrsstruktur wurde das Städtebauliche Konzept für das Sanierungsgebiet „Mühlbach“ durch verschiedene Gemeinderatsbeschlüsse in Teilen konkretisiert und modifiziert. So sind Fortschreibungen insbesondere in den Bereichen Kronenwiese und Mühlbach-Karree erfolgt und jetzt auch für das Spinnereiareal beabsichtigt.

Das städtebauliche Konzept für das gesamte Sanierungsgebiet wurde daher unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Beschlüsse insgesamt fortgeschrieben und in einem Gesamtübersichtsplan zusammengeführt (siehe Anlage 10).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
27.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 Mühlbach - Spinnereigelände", 1. Änderung -
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit dem erweiterten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlbach – Spinnereigelände“ (M. 1:2500)
2. Städtebaulicher Entwurf „Mühlbachareal“ – Stand 2011 aus Drucksache 178/11
3. Auszug (Mühlbach – Spinnereigelände) aus dem Städtebaulichen Entwurf „Mühlbachareal“ – Stand 2011 aus Drucksache 178/11
4. Fortgeschriebenes städtebauliches Konzept Stand 2013
5. Bebauungsplan „Mühlbach – Spinnereigelände“ Stand 2013
6. Fortgeschriebenes städtebauliches Konzept „Mühlbach – Spinnereigelände“ – Stand 2016
7. Bebauungsplan, 1. Änderung, Entwurf – zeichnerischer Teil (M. 1:2500)
8. Bebauungsplan, 1. Änderung, Entwurf – textliche Festsetzungen
9. Bebauungsplan, 1. Änderung, Entwurf, Begründung
mit Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
10. Gesamtübersichtsplan Sanierungsgebiet Mühlbach

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowie das fortgeschriebene städtebauliche Konzept „Mühlbach – Spinnereigelände“ sowie den Gesamtübersichtsplan Sanierungsgebiet Mühlbach je 1x im Originalmaßstab in Farbe.