

STADT MÖSSINGEN

Fachbereich 3

Sachgebiet 3-1 Stadtentwicklung, Umwelt,
Liegenschaften

DRUCKSACHE 2020/099

Anlage(n): 4

AZ: 621.42

STEP 2030 Handlungsziel AZ

1.1

STEP 2030 Handlungsziel AZ

1.2

STEP 2030 Handlungsziel AZ

1.7

Erstellt: 10.06.2020

Marietta Rienhardt

Gemeinderat am 29.06.2020

öffentlich



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Eschenstraße/Haselweg" - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

1. Beschreibung des Vorhabens

Die Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg (GSW), Sigmaringen, ist Eigentümerin der Grundstücke Haselweg 1 und Eschenstraße 12, 14, 16 und 18. Die Gebäude mit den insgesamt 30 Wohnungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Eine Sanierung der Gebäude ist wirtschaftlich nicht sinnvoll. Die Bestandsgebäude sollen abgebrochen und durch fünf Neubauten mit insgesamt 56 Wohnungen ersetzt werden. Es soll eine Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen entstehen (von 1,5-Zimmer-Wohnungen bis 5-Zimmer-Wohnungen). Etwa 20 Wohnungen sollen nach den Bestimmungen des Wohnungsbau-Förderprogramms Baden-Württemberg förderfähig sein.

Eine Realisierung in zwei Bauabschnitten ermöglicht auch eine Umsiedlung eines Teils der bereits dort ansässigen Bewohner.

2. Bauleitplanung

Bauplanungsrechtlich liegen die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bästenhardt West IV“, rechtsverbindlich seit 02.11.1971, geändert am 19.03.1973 und Textteil vom 08.02.1991. Festgesetzt ist für das Grundstücke Eschen-

straße 18 Allgemeines Wohngebiet, für die anderen Gebäude gilt Reines Wohngebiet. Zulässig ist eine drei-geschossige Bebauung. Die Baugrenzen sind zur Eschenstraße sägezahnartig angeordnet, so dass sich zur Straße eine versetzte Bebauung ergibt.

Aus städtebaulichen Gründen sollen die Neubauten parallel zur Straße ausgerichtet werden. Durch Verzicht auf die Ausbildung eines Hochparterres, worüber die Bestandsbebauung verfügt, wird die geplante viergeschossige Bebauung geringfügig um ca. 1,5 bis 2 m höher als der Bestand.

Die Parkierung soll entlang der Eschenstraße und des Haselwegs erfolgen.

Für die geplante Bebauung muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden, da die geplante Bebauung teilweise den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bästenhardt West IV“ widerspricht. Es besteht deshalb ein Planungserfordernis. Es soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben, da es sich um ein innerörtliches Gebiet handelt, in dem bei einer Gebietsgröße von ca. 7.490 m² die zulässige Gesamtgrundfläche von 20.000 m² weit unterschritten wird. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet sind. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten sind nicht beeinträchtigt und es sind keine Auswirkungen in Form von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu erwarten. Somit darf § 13a BauGB angewandt werden.

Mit dem Vorhaben ist eine Änderung des Straßenquerschnitts verbunden, da ebenerdige Stellplätze direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden sollen.

Es soll deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden. Ein städtebaulicher Vertrag soll die Durchführung des Vorhabens und die Kostenübernahme regeln.

3. Auswirkungen auf das Klima

Die geplanten Gebäude sollen in Holz-Hybridbauweise errichtet werden. Die Kompaktheit der Gebäude wirkt sich günstig auf die Energiebilanz aus. Auf den flachen Dächern ist die Nutzung von Solarenergie möglich. Der Aufbau eines städtischen Nahwärmenetzes ist denkbar. Die Stadtwerke sind im Kontakt mit der GSW und den angrenzenden Wohnungsbaugesellschaften.

Beschlussvorschlag:

1. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB mit Durchführungs- und Erschließungsvertrag aufgestellt.

2. Es wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Entspricht folgenden STEP 2030-Zielen:

- | | |
|------------------------|---|
| Handlungsziel AZ 1.1: | Wir fördern eine perspektivische wie nachhaltige Siedlungsentwicklung, bei der ökologische, ökonomische und soziale Aspekte berücksichtigt werden. Dieses geschieht vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. |
| Handlungsziel AZ 1.2 : | Wir verfolgen eine strategische Innen- vor Außenentwicklung zur qualitativen Sicherung des Siedlungsbestands sowie vorhandener Infrastrukturen. |
| Handlungsziel AZ 1.7 | Wir unterstützen Projekte, die soziale Wohnraumangebote schaffen. Ebenso sichern wir preiswerte Wohnraumangebote in zentraler Lage insbesondere für Familien mit Kindern, Alleinerziehende und ältere Menschen zum selbstbestimmten Wohnen. |

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf
2. VEP Grundrisse und Ansichten
3. Entwurf Textteil
4. Entwurf Begründung