

**BU Nr. 270/2017**

**Bebauungsplan nach § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften
"Stadtbücherei Beutelsbach" im Stadtteil Beutelsbach
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige öffentliche
Auslegung und Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	07.12.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	14.12.2017	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Stadtbücherei Beutelsbach“ in Weinstadt Beutelsbach. Die Durchführung findet im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung statt.
2. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Stadtbücherei Beutelsbach“ in Weinstadt Beutelsbach.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplanvorentwurf „Stadtbücherei Beutelsbach“ auf der Grundlage der in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Planung auszuarbeiten und mit Planinhalt, Lageplan und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 frühzeitig öffentlich auf die Dauer von einem Monat auszulegen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 2 einzuholen.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten EUR	30.000 €
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	30.000 €
Haushaltsstelle:	2.6100.960000
Haushaltsplan Seite:	
davon noch verfügbar EUR:	
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	nein
Deckungsvorschlag:	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

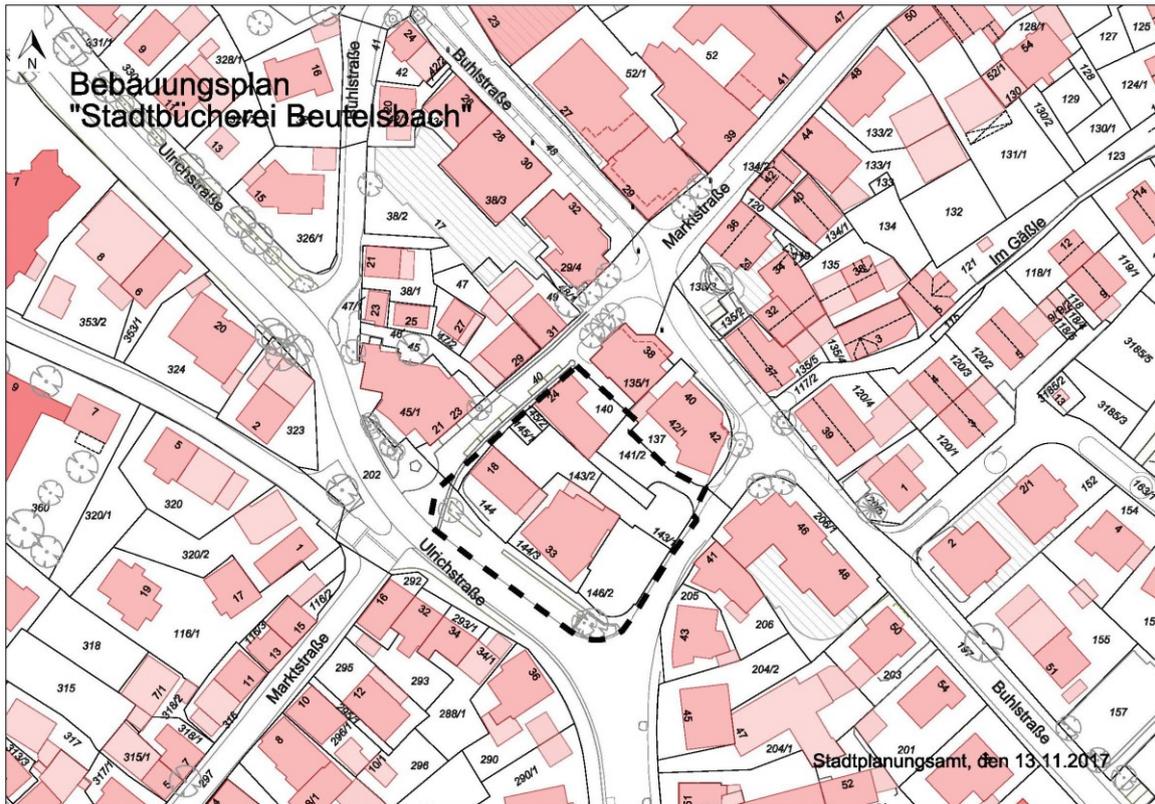
4.2 Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

16.11.2017 / 61 / Schlegel

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	15.11.2017
Baurechtsamt	Altena, Ralf	15.11.2017
Tiefbauamt	Sonn, Michael	15.11.2017
Stadtplanungsamt	Schliesing, Amrit	15.11.2017
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	21.11.2017
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	22.11.2017

Sachverhalt:

Ein Teil des alten Ortskerns von Beutelsbach, welcher durch die Markt- und Ulrichstraße begrenzt wird, soll städtebaulich aufgewertet werden. In dem Zuge ist geplant, die ortsansässige Stadtbücherei in das Areal zu integrieren. Der Neubau der Stadtbibliothek ist ein wichtiger Baustein für eine weitere kulturelle Bereicherung des Zentrums von Beutelsbach, nicht zuletzt aufgrund der hohen Standortqualität durch die Nähe zum Rathaus, dem Marktplatz und der historischen Stiftskirche. Des Weiteren ist das Areal von der Markt- und Ulrichstraße gut erschlossen und auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens stellte die Stadtverwaltung Forderungen unter anderem an das städtebauliche Einfügen der Baukörper in die Umgebung, die Anbindung an angrenzende öffentliche Bereiche und an die architektonische Gestaltung. Alle Anforderungen wurden im Entwurf der Realgrund Aktiengesellschaft am besten berücksichtigt und entsprechend integriert.

Die seither im Besitz der Stadt befindlichen Grundstücke sollen in den Besitz des Investors übergehen. Im Rahmen der Verhandlungen ist es dem Investor auch gelungen eine Kaufoption für das Gebäude Marktstraße 18 (Flst. 144) von Privat zu erhalten, so dass diese Fläche im Folgenden mit in die städtebauliche Betrachtung einbezogen wurde. Lt. Planungsentwurf wird das Areal mit maßstabgerechten Baukörpern ausgestattet, welche die Lücken des umgebenden Straßenraums schließen und damit die Straßenführung aufgreifen und maßstäbliche Raumkanten ausbilden. Vorgesehen ist eine dreigeschossige Bebauung plus Dachgeschoss. Lediglich das in den Innenhof hereinragende Gebäude enthält zur Marktstraße hin eine Zweigeschossigkeit, um den Übergang zu der angrenzenden Bebauung zu gewähren.

Die Stadtbücherei wird im Erdgeschoss des Gebäudeensembles Ecke Ulrichs-/Marktstraße untergebracht. Der durch die Blockrandbebauung entstehende Innenhof, wird zum einen durch die Bücherei im Erdgeschoss überdeckt und zum anderen durch ein begrünten, ruhig gelegenen Lesehof genutzt, welcher auch als Platz für Veranstaltungen und Ort der Begegnung dienen soll und welcher der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Ein

Veranstaltungsraum befindet sich im rückwärtigen Gebäude zur Marktstraße. Die sonstigen Erdgeschossflächen werden für eine mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung, möglichst im Bereich des Einzelhandels, vorgesehen, in den oberen Geschossen ist Platz für qualitätsvollen und zeitgemäßen Wohnraum, der vielfältige Wohnformen für die individuellen Bedürfnisse unterschiedlichster Bewohner bieten soll.

Der Eingang der Bücherei orientiert sich zur Ulrichstraße hin. Durch einen Rücksprung im Erdgeschoss entsteht ein Vorplatz, der die Bücherei gut adressiert.

Parallel zu der vorgesehenen Bebauung des Areals ist eine Umgestaltung der Verkehrsflächen geplant. Ziel ist eine Verkehrsberuhigung sowie die Gestaltung attraktiver Platzflächen, die die Ortsmitte aufwerten. Im Kreuzungsbereich Marktstraße / Ulrichstraße wird durch die neue Gebäudeplanung die Straßenfläche der Marktstraße verengt. Auch dieser Bereich soll im Rahmen der Umgestaltung der Verkehrsflächen überplant werden. Als Interimslösung wird vorgesehen, die Poller um den Brunnen zu entfernen, so dass ausreichend Straßenfläche zur Verfügung steht.

Folgende städtebauliche Ziele stehen bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtbücherei Beutelsbach“ im Fokus:

- Wiedernutzbarmachung und Belebung des Ortskerns, Aufwertung Entree zur Ortsmitte
- Städtebauliche Aufwertung des Areals
- Bildung eines Rahmens für die städtebauliche Entwicklung
- Maßstäbliches Einfügen der Baukörper in die Umgebung
- Integration der Stadtbücherei in das Ortszentrum von Beutelsbach
- Schaffung von Wohnraum und Flächen für mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung (Urbanes Gebiet (MU) lt. § 6 a BauNVO)

Zur Entwicklung der Fläche müssen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen vorhanden sein. Der Bebauungsplan „Ortszentrum“ vom 26.03.1973 setzt im Bereich der Neuplanung ein Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 und einer GZF von 1,6 fest. Allerdings entsprechen die überbaubaren Grundstücksflächen und die damals geplante Verkehrsführung (Änderung der Marktstraße von einer Durchgangsstraße in eine Sackgasse) weder dem derzeitigen Bestand noch der zukünftig gewünschten städtebaulichen Situation. Ebenso sind die festgesetzten Geschossigkeiten mit maximal vier in Teilen sogar fünf Geschossen zur Marktstraße nicht vollzogen worden und auch zukünftig so städtebaulich nicht mehr gewünscht.

Das vorliegende städtebauliche Konzept der Bücherei passt sich in die derzeit vorhandene Umgebungsbebauung ein. Für den Bereich der Bücherei wird zur Realisierung der Planung ein neuer Bebauungsplan „Stadtbücherei Beutelsbach“ aufgestellt. Sollte sich die Umgebungsbebauung in Richtung des bestehenden Bebauungsplans „Ortszentrum“ ändern, muss auch für den sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortszentrum“ oder für Teilflächen eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden.

Die folgenden Flurstücke sind von der Überplanung „Stadtbücherei Beutelsbach“ betroffen: 40, 140, 141/2, 143/1, 143/2, 144, 144/3, 145/1, 145/2, 146/2, 202,

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan „Stadtbücherei Beutelsbach“ zur planungsrechtlichen Sicherung der gewünschten städtebaulichen Nutzung der Fläche im Bebauungsplan aufgenommen. Als Art der baulichen Nutzung soll ein „Urbanes Gebiet“ festgesetzt werden. Gem. § 6a BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringungen von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein. Somit kann die gewünschte Nutzungsmischung Bücherei, Läden und Wohnen gesichert werden.

Als Maß der baulichen Nutzung gelten laut BauNVO für ein Urbanes Gebiet die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0. Die GRZ müsste im vorliegenden Fall für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 1,0 erhöht werden, da die Stellplätze größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen und somit das Grundstück fast vollständig in Anspruch genommen wird.

Vorgesehen ist, die überbaubaren Grundstücksflächen so festzusetzen, dass die geplante Block-Randbebauung mit der Geschossigkeit III + D und II + D, sowie Teile des Innenbereichs mit einer I-Geschossigen Bebauung überbaut werden können.

Die Zugänglichkeit des Lesehofs für die Öffentlichkeit wird durch Gehrechte für die Allgemeinheit gesichert.

Die Zufahrt in die Tiefgarage wird im zeichnerischen Teil an einer Stelle zugelassen. Geplant ist diese an der Ulrichstraße Ost.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und bei der Bebauung der Fläche ist darauf zu achten, dass sich das Grundstück innerhalb der bei einem 100-jährigen Hochwasser überfluteten Flächen (HQ 100) befindet. Diesbezügliche wasserrechtliche Vorschriften sind einzuhalten. Zum Hochwasserschutz werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung wurde von Herrn Peter Endel (Dipl. Biologe) im September – Oktober 2017 durchgeführt. Im Ergebnis kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Der Flächennutzungsplan stellt im Ortszentrum Beutelsbach gemischte Baufläche dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan bei der Planung eines „Urbanen Gebietes“ im Bebauungsplan ist gegeben.

Beschleunigtes Verfahren:

Bei der Maßnahme handelt es sich um die Konversion und Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Da der aufzustellende Bebauungsplan weniger als 20.000 m² Grundfläche überplant, durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen sowie sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden, kann das Verfahren gem. § 13 a BauGB angewandt werden und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren (nach § 13a BauGB) wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird deshalb nicht durchgeführt. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.