

**Bebauungsplan "Luisen Höfe"**  
**- Beschluss über den Städtebaulichen Entwurf**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>
Gemeinderat	12.12.2023	Beschlussfassung	öffentlich

**I. Sachverhalt**

In der Gemeinderatssitzung am 07.11.2023 wurde die Planung der Firma Wohnbau Layher für die Wohnbauentwicklung der „Luisen Höfe“ in der Fassung vom 25.10.2023 vorgestellt und vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Am 16.11.2023 konnten sich interessierte Bürgerinnen und Bürger in der Stadthalle Alte Kelter über diesen Planungsstand informieren und in einem Infomarkt mit dem Investor, dem Planer und anderen Fachleuten ins Gespräch kommen.

Von der Bürger- und Anwohnerschaft wurde Kritik an der vorgestellten Planung geäußert. Diese bezieht sich hauptsächlich auf die Dichte der Bebauung, die Höhenentwicklung am Gebietsrand und auf die Verkehrssituation. Auch eine entsprechende Online-Petition nimmt diese Kritik auf. Die Firma Wohnbau Layher hat daraufhin die Planung überarbeitet und diese mit Datum vom 27.11.2023 vorgelegt (Anlagen 1.1. bis 1.5). Herr Reuß von citiplan wird in der Sitzung die geänderte Planung und die Begründung zum Beschlussvorschlag erläutern.

**II. Beschlussvorschlag**

Dem Städtebaulichen Entwurf in der Fassung vom 27.11.2023 (Anlagen 1.1 bis 1.5) wird als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs zugestimmt, mit Ausnahme der Erhöhung der Geschossigkeit bei den Gebäuden 5 und 7.

### III. Begründung

Die Planung des Investors in der Fassung vom 27.11.2023 wurde wie folgt geändert:

#### Städtebauliche Dichte

- Haus 1: Reduzierung der Geschossigkeit:  
Das Haus 1 (Torhaus) wurde um ein Geschoss reduziert (Verringerung der Anzahl der Wohneinheiten von 20 auf 16 und Verringerung der Gebäudehöhe von 212,05 ü. NN auf 209,20 ü. NN).
- Haus 5 und 7: Erhöhung der Geschossigkeit:  
Die Kompensation der entfallenden 4 Wohneinheiten beim Haus 1 erfolgt bei den Gebäuden 5 und 7 durch die Besetzung der südwestlichen und südöstlichen Ecken mit einem weiten Geschoss, so dass sich die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude von 28 auf 30 erhöht.

Die Reduzierung der Geschossigkeit beim Torhaus wird positiv bewertet und zum Beschluss vorgeschlagen. Die neue Staffelung der Gebäude 5 und 7 im Süden des Gebiets hingegen wird städtebaulich sehr kritisch gesehen. Die Besetzung der südwestlichen und südöstlichen Ecken mit bis zu sechsgeschossigen Winkelgebäuden lassen das Wohnquartier übermäßig geschlossen, städtebaulich zu dicht und insgesamt zu markant wirken. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Veränderungen beim Haus 5 und 7 nicht im Bebauungsplanentwurf festzusetzen.

#### Erschließung

Die im Entwurf vom 25.10.2023 vorgesehene Notausfahrt im Südosten auf den Privatweg ist entfallen. Stattdessen ist zwischen den Gebäuden 4 und 5 eine Feuerwehraufstellfläche vorgesehen. Die Nutzung des Privatwegs als Notausfahrt ist damit entfallen.

#### Preisgedämpfter Mietwohnungsbau, ökologische Bauweise und Beweissicherung

In den Erläuterungen (Anlage 2.1.1) nimmt der Investor u. a. Stellung zur Schaffung von preisgünstigem Mietwohnungsbau, zur ökologischen Bauweise und zum Beweissicherungsverfahren vor Baubeginn.

#### Weiteres Vorgehen

Nach erfolgter Beschlussfassung wird vom Büro citiplan im weiteren Verfahren der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet, der im ersten Quartal 2024 zusammen mit der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Die Unterlagen werden im Anschluss für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht wird, so dass jedermann während dieser Veröffentlichungsfrist Stellungnahmen abgeben kann. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und um Abgabe von Stellungnahmen gebeten.

Bestandteil der zu veröffentlichen Unterlagen wird auch das Verkehrsgutachten sein, welches bis dahin auf die geänderte Planung angepasst werden muss. Darüber hinaus soll überprüft werden, ob die Spitzenstunde des morgendlichen Schüler- und Kindergartenverkehrs im Bereich der Luisenstraße deckungsgleich mit der Spitzenstunde des dortigen allgemeinen Kfz-Verkehrs ist. In diesem Zusammenhang soll auch geprüft werden, welche Verbesserungen zum Verkehrsablauf am dortigen Knotenpunkt zeitnah umgesetzt werden können.

Anlagen:Geänderte Anlagen - Stand 27.11.2023:

- Anlage 1.1: Lageplan, Dachaufsichten
- Anlage 1.2: Freianlagenplan
- Anlage 1.3: Plan UG 1
- Anlage 1.4: Plan UG 2
- Anlage 1.5: Ansichten
- Anlage 2.1: Erläuterungen Investor zur städtebaulichen Entwicklung (Stand 25.10.2023/27.11.2023)
- Anlage 2.1.1: Ergänzende Erläuterungen des Investors
- Anlage 4: Besonnungsstudie (Ergänzung zur Reduzierung beim Haus 1)

Unveränderte Anlagen - Stand Gemeinderat 07.11.2023

- Anlage 2.2: Erläuterungen Investor zum Energie- und Mobilitätskonzept
- Anlage 3.1: Verkehrsuntersuchung
- Anlage 3.2: Pläne zur Verkehrsuntersuchung
- Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung (Entwurf)
- Anlage 6.1: Umweltbericht (Zwischenstand)
- Anlage 6.2: Anlage zum Umweltbericht (Karte Biotoptypen)
- Anlage 6.3: Bericht Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung
- Anlage 7: Konzeption Regenwasserversickerung

Bisherige Beratungen:

- GR 13.06.2023 (Vorlage 108/2023)
- GR 29.08.2023 (Vorlage 147/2023)
- AUT 17.10.2023 (Vorlage 147/2023/1)
- GR 07.11.2023 (Vorlage 147/2023/2)

**IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept**Ortsentwicklung/Siedlungsentwicklung:

Eine nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung ist zu verfolgen. Die historisch gewachsenen Siedlungsflächen sind zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln, durch Einpassung von Neubauvorhaben nach Art und Umfang in das Stadtbild sowie Ausbau der Infrastruktur. Die Schließung von Baulücken, die Verminderung von Leerständen durch Modernisierung und die Aktivierung von Flächen mit Funktionsverlusten sind voranzutreiben.

**V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen**

Die Honorarkosten für das Bebauungsplanverfahren sind entsprechend den Regelungen des städtebaulichen Vertrags (Grundvereinbarung) von der Planungsbegünstigten/Investor zu tragen.