

Bebauungsplan "Luisen Höfe"

- Billigung des Planentwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	27.02.2024	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Das Besigheimer Familienunternehmen Layher („Luisen Höfe GbR“) ist Eigentümerin der Flurstücke im Plangebiet „Luisen Höfe“ und beabsichtigt auf der Fläche des ehemaligen Ziegelei-Areals in der Luisenstraße das Angebot an Wohnraum zu erhöhen. Weil eine Bebauung mit dem vorhandenen Planrecht nicht realisiert werden kann, hat der Gemeinderat der Stadt Besigheim am 13.06.2023 den Beschluss gefasst, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den im Abgrenzungsplan vom 31.05.2023 dargestellten Bereich „Luisen Höfe“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Planauslage in der Zeit vom 26.06.2023 bis 26.07.2023 durchzuführen und parallel hierzu gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Um eine größtmögliche Transparenz zu gewährleisten, wurden mit der Gemeinderatsvorlage 147/2023 in der öffentlichen Sitzung am 29.08.2023 alle im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen in Form einer Zusammenstellung übergeben. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 07.11.2023 wurde der Städtebauliche Entwurf des Investors/Eigentümers in der Fassung vom 25.10.2023 vorgestellt und alle bis dahin vorliegenden Gutachten und Untersuchungen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Am 16.11.2023 fand in der Stadthalle Alte Kelter unter der Moderation des Büros „Stadtberatung Dr. Sven Fries“ eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, bei der sich die Öffentlichkeit über den Planungsstand vom 25.10.2023 umfassend informieren und in einem Infomarkt mit dem Investor, dem Planer und anderen Fachleuten ins Gespräch kommen konnte. Weil von der Bürger- und Anwohnerschaft Kritik an der vorgestellten Planung geäußert wurde, hat das Familienunternehmen die Planung überarbeitet und mit Datum vom 27.11.2023 erneut vorgelegt. Die Beschlussfassung hierzu erfolgte in der Sitzung am 12.12.2023 und kam zu dem Ergebnis, dass eine weitere Reduzierung der Vollgeschosse an der Luisenstraße (Haus 2 und 3) erforderlich ist und dass die Baulandpolitischen Grundsätze, was die Bereitstellung von preisgünstigem Mietwohnungsbau betrifft, sich auf die neu zu schaffende Wohnfläche der Häuser 1, 2, 3 und 4 beziehen muss.

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15.02.2024 samt Anlagen wurde auf der Grundlage dieses Beschlusses unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ausgearbeitet. Das Büro citiplan wird den Entwurf in der Sitzung erläutern.

II. Beschlussvorschlag

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs.1, § 4 Abs. BauGB) abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft, gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und werden entsprechend der Abwägungsliste, Stand 15.02.2024 (Anlage 1) berücksichtigt, bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Luisen Höfe“ in der Fassung vom 15.02.2024 werden gebilligt und dessen Veröffentlichung im Internet sowie dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2024 bis 17.04.2024 beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden parallel durchzuführen (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 2 BauGB).

III. Begründung

Es wird auf folgende Anlagen zur dieser Vorlage verwiesen:

- Anlage 1: Abwägungsliste, Stand 15.02.2024
- Anlage 2: Planentwurf, zeichnerischer Teil, Stand 15.02.2024
- Anlage 3: Textteil und Örtliche Bauvorschriften, Stand 15.02.2024
- Anlage 4: Begründung, Stand 15.02.2024
- Anlage 4.1: Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan, 15.02.2024, Planbar Gütler
- Anlage 4.2: Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, September 2023, Fachbüro für ökologische Planungen Dipl. Ing. (FH) Wolfgang Lissak
- Anlage 4.3: Schalltechnische Untersuchung, 07.02.2024, Heine + Jud
- Anlage 4.4: Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Wohngebietes „Luisen Höfe“ in Besigheim, September 2023/Februar 2024, BS Ingenieure
- Anlage 5.1: Städtebauliches Konzept – Lageplan, 15.02.2024, ARP
- Anlage 5.2: Städtebauliches Konzept – Freianlagengestaltungsplan, 15.02.2024, ARP
- Anlage 5.3: Städtebauliches Konzept – Ansichten und Schnitte, 15.02.2024, ARP
- Anlage 5.4: Städtebauliches Konzept – Untergeschoss 1, 15.02.2024, ARP
- Anlage 5.5: Städtebauliches Konzept – Untergeschoss 2, 15.02.2024, ARP
- Anlage 5.6: Besonnungsstudie, Oktober 2023, Lohmeyer GmbH
- Anlage 5.7: Geologie und Hydrogeologie, August 2023, hydrogeologische Büro Dr. Köhler
- Anlage 6: Konzeption Regenwasserversickerung, 17.10.2023
- Anlage 7: Energie- und Mobilitätskonzept, 25.10.2023

Ergänzend wird hierzu mitgeteilt, dass derzeit die abschließenden Formulierungen des städtebaulichen Vertrags juristisch geprüft werden. Es gibt die verbindliche Zusage der Luisen Höfe GbR, alle in den baulandpolitischen Grundsätzen enthaltenen Forderungen, bis auf die hiervon abweichende Beschlussfassung zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, zu erfüllen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die

- Übernahme sämtlicher Kosten der städtebaulichen Planung, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans notwendig werden.
- Herstellung der planentsprechenden Erschließungsanlagen auf eigene Kosten nach erfolgter Freigabe durch die Stadt. Unentgeltliche Übertragung der im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Fläche gekennzeichneten Bereiche an die Stadt.
- Verpflichtung, das Begehen und Befahren mit Kfz durch die Allgemeinheit auf dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs mit der Festsetzung „GR/FR1“ bezeichneten Flächen zu dulden, einschließlich der Übernahme der Räum- und Streupflicht für diese Flächen. Die Sicherung erfolgt durch die Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Besigheim.
- Nutzung der mit „ST1“, „ST2“, und „ST3“ gekennzeichneten Flächen als öffentliche Besucherstellplätze. Eine Nutzung der Besucherstellplätze als Dauerparkplätze für die Bewohner der „Luisen Höfe“ oder Dritte, etwa Nachbarn, wird unterbunden.
- Verpflichtung vier Ladepunkte im Bereich der „ST1“, „ST2“, und „ST3“ mit jeweils mindestens 11 kW zu installieren, einschließlich Umsetzung eines E-Carsharing-Konzepts.

- Verpflichtung zur Übernahme von Kosten für den Umbau/Ausbau des Knotenpunkts „Löchgauer Straße/Luisenstraße/Freudentaler Straße“ für den Fall, dass das Monitoring zu dem Ergebnis kommt, dass eine Maßnahme umzusetzen ist (5% der Umbau-/Ausbaukosten von max. 200.000,- €).
- Sicherung von Maßnahmen zur Gewährleistung der architektonischen Qualität.
- Verpflichtung zur Umsetzung des Energiekonzepts.
- Verpflichtung auf dem Grundstück Riedstraße 4 im bestehenden EnztaCenter im 2. OG eine Kindertagesstätte mit 3 bis 4 Gruppen auf eigene Kosten herzustellen und an die Stadt zu vermieten.
- Verpflichtung für die Dauer von 15 Jahren, beginnend mit dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der ersten Wohnung, mind. 805 qm Wohnfläche (entspricht mindestens 11 Wohnungen) preisgedämpfte Mietwohnungen auf der Gemarkung Besigheim nach den baulandpolitischen Grundsätzen (Abschlag von 20 % von der ortsüblichen Vergleichsmiete) nachzuweisen.
- Nutzung des Quartiersraums im Erdgeschoss des Hauses 12 für das städtische Quartiersmanagement. Nach vorheriger Absprache mit der Luisen Höfe GbR wird dieser Raum der Stadt Besigheim unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

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)

GR 12.12.2023 (Vorlage 147/2023/3)

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 zu tragen.