

Beratungsvorlage

Beratungsfolge:

Gemeinderat	27.07.2021	öffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	12.04.2022	öffentlich	Beschlussfassung

TOP 6

- 2. Änderung des Bebauungsplans "Bundesstraße 3 West / Teil IV" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**
- a) Vorstellung des Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**
 - b) Behandlung der Stellungnahmen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung**
 - c) Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

- a) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bundesstraße 3 West / Teil IV“ wird gebilligt.**
- b) Der Gemeinderat wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend den vorliegenden Beschlussvorschlägen.**
- c) Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bundesstraße 3 West / Teil IV“ nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.**

Sachverhalt:

- a) Geplante Bauvorhaben

Bundesstr. 7

Das Flurstück 3488 wird durch ein Wohn- und Geschäftshaus genutzt, in dem sich ein türkischer Supermarkt und einige weitere Geschäfte und Dienstleister befinden. Die Eigentümer möchten das Areal neu strukturieren und haben hierfür das Büro Stoll-Architekten, Heitersheim, mit einer Konzeptstudie beauftragt. Diese sieht den Abriss des eingeschossigen Gebäudeteils (Supermarkt) und durch bauliche Neuordnung und Ergänzungen eine bessere Ausnutzung des Grundstücks und eine hochwertigere Gestaltung vor.

Hebelstr. 12 + 14

Aufgrund der Nachfrage nach Unterbringungsmöglichkeiten für Menschen mit Wohnraumversorgungsproblemen und nach Wohnraum möchte die Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland in Kooperation mit der Stadt Heitersheim in der Hebelstraße zum einen eine Unterkunft für Menschen mit Wohnraumversorgungsproblemen schaffen (Flurstück 3488/1). Diese soll nach ihrer Umsetzung an die Stadt Heitersheim vermietet

werden. Hierbei sind 13 Nutzungseinheiten geplant, die im Inneren des Gebäudes zum Teil flexibel gestaltet werden können, z.B. je nach Familiengröße.

Dem Abschluss des Mietvertrages mit der Baugenossenschaft Familienheim hat der Gemeinderat bereits in nichtöffentlicher Sitzung am 05.11.2019 einstimmig zugestimmt. Der Mietvertrag wurde am 14.11.2019 unterzeichnet.

Zum anderen soll auf dem angrenzenden Flurstück (3486/4), welches derzeit durch ein stark sanierungsbedürftiges Wohngebäude genutzt wird, der Neubau eines Mehrgenerationenhauses errichtet werden. Dieser wird ebenfalls von der Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland umgesetzt.

Angesichts der zentralen Lage mit großer Außenwirkung, dem sozialen Gedanken und zur Schaffung von Wohnraum unterstützt die Stadt Heitersheim die geplanten Vorhaben.

b) 2. Bebauungsplanänderung „Bundesstraße 3 West / Teil IV“

Der Bebauungsplan „Bundesstraße 3 West / Teil IV“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 15.07.1983 rechtskräftig. Zur Nutzungsregelung wurde am 09.05.2017 mit Erlass einer Veränderungssperre die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bundesstraße 3 West / Teil IV“ beschlossen. Das Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt.

Da sich die Rahmenbedingungen im Plangebiet geändert haben, soll nun eine 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bundesstraße 3 West / Teil IV“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die drei vorliegenden Bauvorhaben auf den Flurstücken 3488, Bundesstr. 7, 3488/1, Hebelstr. 12, und 3486/4, Hebelstr. 14, geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2021 in öffentlicher Sitzung gefasst. Der genaue Änderungsbereich wird aus der Planzeichnung im Anhang erkenntlich.

Die Änderung wird ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden. Aufgrund der Komplexität des Vorhabens und der Öffentlichkeitswirkung wurde jedoch eine freiwillige frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 23.08.2021 bis einschließlich 01.10.2021 durchgeführt. Die notwendigen Änderungen sind in die vorliegende Offenlagefassung eingeflossen. Zudem wurden die Belange des Umweltschutzes, die artenschutzrechtliche Prüfung und die schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Das Vorhaben wurde im mobilen Gestaltungsbeirat der Stadt Heitersheim am 30.11.2021 behandelt. Der Gestaltungsbeirat kam zu dem Ergebnis, dass die Vorhaben Hebelstraße 12 und 14 städtebaulich und gestalterisch wenig positiv zu beurteilen sind, die Notwendigkeit und der dringende Bedarf der Stadt Heitersheim dem jedoch gegenüberstehen und es sich letztlich mehr um eine politische als eine gestalterische Entscheidung handelt.

Anlagen:

- Cover und Satzungen
- Planzeichnung
- Deckblatt zur Überlagerung
- Bebauungsvorschriften mit Anlagen
- Begründung
- Belange des Umweltschutzes
- Artenschutzrechtliche Untersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Abwägungstabelle mit den Stellungnahmen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung

gez.
Christoph Zachow
Bürgermeister

gez.
Späth, Georg
Sachbearbeiter/in