

Beratungsvorlage

Beratungsfolge:

Gemeinderat	27.07.2021	öffentlich	Beschlussfassung

TOP 4

2. Bebauungsplanänderung "Bundesstraße 3 West / Teil IV" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- a) Vorstellung der Planung Bauvorhaben Bundesstr. 7, Flst.Nr. 3488
- b) Vorstellung der Planung Bauvorhaben Hebelstr. 12 und 14, Flst.Nrn. 3488/1 und 3486/4
- c) Aufstellungsbeschluss (Änderungsbeschluss)
- d) Beschluss zur Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag:

- a) Die Planung des Bauvorhabens Bundesstr. 7 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
Das Bauvorhaben soll durch den Mobilen Gestaltungsbeirat der Architektenkammer Baden-Württemberg (AKBW), bestehend aus drei Fachpreisrichtern der AKBW, bewertet werden.
- b) Die Planung der Bauvorhaben Hebelstr. 12 und 14 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
- c) Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bundesstraße 3 West / Teil IV“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ist in der beigefügten Anlage (Planzeichnung) ersichtlich.
- d) Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bundesstraße 3 West / Teil IV“.

Sachverhalt:

a) Geplantes 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 Architekturbüro Höfler & Stoll, 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.

b) Geplante Bauvorhaben Hebelstr. 12 + 14

Aufgrund der Nachfrage nach Unterbringungsmöglichkeiten für Menschen in prekären Wohnsituationen und nach Wohnraum möchte die Baugenossenschaft Familienheim in Kooperation mit der Stadt Heitersheim in der Hebelstraße zum einen eine Wohnunterkunft für Menschen in prekären Wohnsituationen schaffen (Flurstück 3488/1). Diese soll nach ihrer Umsetzung an die Stadt Heitersheim vermietet werden. Hierbei sind 13 Wohneinheiten geplant, die im Inneren des Gebäudes zum Teil flexibel gestaltet werden können, z. B. je nach Familiengröße.

Es ist vorgesehen, in diesem Gebäude vorrangig Familien bzw. Alleinerziehende mit Kindern unterzubringen. Daneben soll die Container-Unterkunft in der Raiffeisenstr. 9 aufgelöst und die dortigen Personen auf die vorhandenen Unterkünfte verteilt werden.

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 umgesetzt.

Der Vorstand der Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland, Herr Schulte, und der Architekt Herr Gärtner werden die beiden Bauvorhaben in der Sitzung vorstellen.

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

c) 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.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bundesstraße 3 West / Teil IV“ 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 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. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren abgesehen. Aufgrund der Komplexität des Vorhabens und der Öffentlichkeitswirkung soll eine freiwillige frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Anlagen:

- Cover und Satzungen
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Belange des Umweltschutzes
- Artenschutzrechtliche Untersuchung

gez.
Christoph Zachow
Bürgermeister

gez.
Späth, Georg
Sachbearbeiter/in