

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 04.12.2018

Betreff:

Weiteres Vorgehen zur Entwicklung der Fläche Rothacker Hof / Mühlhäuser Straße

Anlage(n):

Mitzeichnung

Anlage: Geänderter Planentwurf des Büro's Steinhoff & Haehnel vom 24.10.2018

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der geänderten Planung vom 24.10.2018, den Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens vorzubereiten und das Verfahren entsprechend weiterzuführen.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	04.12.2018	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Die Fa. Pflugfelder Immobilien kam im Herbst 2015 auf die Stadtverwaltung zu mit der Absicht, das denkmalgeschützte Wirtschaftsgebäude Mühlhäuser Straße 30 abzurechen und so die platzräumlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung des Bereichs des ehemaligen Rothacker-Hofes zu schaffen. Nach umfangreicher Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt und erteilter Abbruchgenehmigung wurden nachfolgend erste Bebauungsentwürfe entwickelt. Am 14.12.2017 (Vorlage 326/2017) hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst.

Der Planentwurf wurde der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 26.06.2018 im Rathausfoyer vorgestellt. Im weiteren Verlauf wurden seitens der direkten Anwohnerschaft zahlreiche Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Erforderliche Gutachten im Bebauungsplanverfahren

Im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren hat die Firma Pflugfelder in enger Abstimmung mit der Stadt Kornwestheim Gutachten erstellen lassen, in denen die Auswirkungen der Planung auf unterschiedliche Schutzgüter untersucht und bewertet wurden. Die wesentlichen Aussagen der Gutachten sind nachfolgend kurz zusammengefasst:

- Flora und Fauna / Artenschutz
Ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten kann im Untersuchungsgebiet generell ausgeschlossen werden. Reptilienarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen, weitere europarechtlich geschützte Artengruppen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Vorgefunden wurden 8 Vogelarten (Brutpaare). Im Zusammenhang mit der Bebauung empfiehlt der Gutachter die Positionierung von Bruthöhlen in der Umgebung. Weiter sind notwendige Rodungen zwingend zwischen 01. Oktober und 28.02. durchzuführen.
- Bodengrund
Bei der Fläche ist mit keinem belasteten Bodenmaterial zu rechnen, das Material hat die beste Deponiegüte „Z.0“.
- Hydrogeologie
Es ist empfehlenswert, Pfahlgründungen für die Stabilität der Bauwerke vorzusehen. Sollten diese vorgenommen werden, empfiehlt der Gutachter Erschütterungsmessungen, um die Angrenzer zu schützen. Grundwasserführende Schichten sind knapp unterhalb der Aushubsohle zu erwarten. Für Teile der Tiefgarage wird eine „weiße Wanne“ empfohlen.
- Verkehr
Bei zu erwartenden rund 420 zusätzlichen Fahrten pro Tag ergibt sich weiterhin eine deutliche Unterschreitung der Belastungsgrenze der Mühlhäuser Straße. Aus gutachterlicher Sicht bestehen auch keine Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit der Straße. Durch das Vorhaben wird nach Einschätzung der Gutachter zwar der Parkdruck in der Mühlhäuser Straße steigen, dem soll aber durch die Anlagen von ca. 23 öffentlichen PKW-Stellplätzen (bisher vorhanden: ca. 10) entgegnet werden.
- Schall
Durch den zusätzlichen PKW-Verkehr erhöht sich der Schalleistungspegel der Mühlhäuser Straße nicht in einem Umfang, dass hierdurch die Grenzwerte eines allgemeinen Wohngebiets überschritten werden.

Zum Zeitpunkt der Bürgerinformation mussten noch die Ergebnisse des klimatologischen Gutachtens offenbleiben. Dieses liegt mittlerweile vor und kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Fläche ist derzeit bereits weitgehend von Windeinflüssen geschützt, sodass grundsätzlich von keiner besonderen klimatologischen Bedeutung des Gebiets auszugehen ist. Lediglich die direkten Angrenzer profitieren mäßig von der lokalklimatischen Gunst des aktuellen Bebauungszustandes. Deshalb spricht aus Sicht des Gutachters kein übergeordneter, für die Gesamtstadt wichtiger Belang gegen die Bebauung der Fläche. Gutachterlich empfohlen werden einzelne Maßnahmen, um die Erhitzung der Fläche selbst zu begrenzen (wie z.B. Verwendung von hellem Fassadenmaterial, Pflanzung von Bäumen, Verwendung von Rasengittersteinen).

Vorstellung des geänderten Planentwurfs

Aus Sicht der Verwaltung wären mit diesen Ergebnissen der Gutachten grundsätzlich die Voraussetzungen geschaffen, das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen und eine Bebauung der Fläche gemäß des bisher vorgelegten Planungskonzepts mit Stand 14.11.2016 zu ermöglichen.

Dennoch fanden weitere Gespräche zwischen Verwaltung und Bauträger statt, um Möglichkeiten zu finden, den Bedenken der Bürgerinitiative Rechnung zu tragen. Ergebnis dieser Gespräche ist der der Vorlage beigelegte Planentwurf des Büros Steinhoff / Haehnel vom 24.10.2018.

Durch den Verzicht auf 2 würfelförmige Baukörper im Zentrum des Plangebiets wirkt der städtebauliche Entwurf nun deutlich gefälliger. Anstelle der ursprünglich vorgesehenen Bebauung kann hier nunmehr eine vergrößerte Spiel- und Aufenthaltsfläche angeboten werden, die auch die mit der Bachoffenlegung angestrebte Aufwertung des Freiraums sinnvoll ergänzt. Inwiefern diese Freifläche auch im Sinne der Retention / Rückhaltung von Oberflächenwasser genutzt werden kann wird derzeit geprüft. Hinzu kommt, dass ein ehemals langgestreckter Baukörper südlich der Bestandsgebäude Nr. 18/1 und 20/1 geteilt wurde (Haus E und F), und so auch hier die bauliche Dichte deutlich aufgelockert wurde. Dies kommt insbesondere auch dem Nutzer des Gebäudes Mühlhäuser Straße 18/1 zugute, der zum Ursprungsentwurf seine Bedenken in Bezug auf Besonnung / Verschattung seines Gebäudes formuliert hatte. Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude hat sich gegenüber dem alten Entwurf nicht geändert.

Die städtebauliche Kennzahlen (Anzahl der Wohneinheiten, Wohnfläche etc.) des neuen Entwurfs stehen noch nicht fest. Diese wurden bis zum Sitzungstermin in Aussicht gestellt, sodass in der Sitzung hierüber berichtet werden kann. Aufgrund der Reduktion und anderen Anordnung der Baukörper ist aber davon auszugehen, dass diese sich gegenüber dem bisherigen Entwurf reduzieren werden.

Bewertung der Verwaltung und mögliches weiteres Verfahren

Aus Sicht der Verwaltung stellt der neue Planungsentwurf eine sehr gute und verträgliche Grundlage zur Entwicklung des Areals dar. Der Entwurf wirkt nun auch in Bezug auf die bestehende Umgebungsbebauung angemessen, die Aufenthalts- und Freiraumqualität des Areals wird sowohl für die neuen Bewohner als auch die Anlieger deutlich verbessert.

Die Verwaltung schlägt daher vor, auf dieser Grundlage den Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans vorzubereiten und damit den nächsten Schritt des Planungsverfahrens einzuleiten.

Zeitlich realistisch scheint hier einer der beiden ersten Sitzungen im neuen Jahr zu sein. Im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans besteht für die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, die bereits formulierten Bedenken und Anregungen erneut vorzubringen.

Es obliegt anschließend erneut dem Gemeinderat, im Zuge des Satzungsbeschlusses die Einwendungen gegeneinander und im Abgleich mit den öffentlichen Belangen abzuwägen und die Entscheidung zu treffen, ob Planungsrecht geschaffen wird.
Vor Offenlage des Bebauungsplans muss noch der städtebauliche Vertrag unter anderem zur Regelung der Forderungen aus dem Programm „preiswerter Wohnraum“ abgeschlossen werden.

Sofern nach Abschluss der Offenlage keine Hinderungsgründe mehr vorliegen, scheint ein Satzungsbeschluss vor der Sommerpause 2019 durchaus realistisch zu sein.