

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 27.10.2022

Formlose Anfrage auf erneute Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 für das Teilgebiet nordöstlich der Kreuzung Sonnen- und Kreuzstraße, Fl.-Nr. 514

I. Vortrag

Im Auftrag der Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 514 wurde durch die beauftragte Architektin die Anfrage auf eine vom Bebauungsplan Nr. 52 3. Änderung (rechtskräftig seit 19.07.2017) abweichende Bebauung an die Bauverwaltung gestellt.

Es ist die neue Idee entstanden, die bestehenden Werkshallen auf dem Flurstück 514 aus Gründen der Nachhaltigkeit nicht abzubauen, sondern bestehen zu lassen und in Wohnungen und ein Parkhaus umzubauen. Eine Umsetzung dieser Idee ist jedoch mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 52.3 nicht möglich. Es wäre deshalb ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Konzeptanfrage für eine Änderung des Bebauungsplan Nr. 52:

Um einen Beitrag zum Klimaschutz durch die Erhaltung wertvoller Gebäude-Ressourcen und zur Vermeidung von Bau-Müll verursacht durch Abriss liefern zu können, haben die Grundstückseigentümer, folgende Überlegungen bezüglich der Bebauung ihres Firmengeländes angestellt:

Durch einen Umbau der Werkshallen in Wohnraum könnten auf dem Gelände insgesamt ca. 23 Wohneinheiten entstehen. Davon sind 4 Wohnungen im neu gebauten „Haus 5“ bereits erstellt worden.

Die übrigen 19 Wohneinheiten sollen v.a. als Maisonettewohnungen mit 2-3 Ebenen in die bisherigen Werkshallen eingebaut werden. In die mehr als 6m hohen Hallen 1-4 soll hierfür eine Zwischenebene eingezogen werden.

Laut Stellplatzschlüssel sind 51 Kfz-Stellplätze notwendig. Davon sollen 30 Stellplätze in Halle 3 im UG, EG und OG untergebracht werden. UG und EG sind Bestand; für das OG soll eine neue Zwischenebene eingezogen werden. Die Stellplätze im OG werden über einen Auto-Aufzug erreicht. Weitere 10 Stellplätze können im UG von Halle 2 untergebracht werden.

Die erforderlichen oberirdischen 11 Kfz-Stellplätze (siehe beiliegende Stellplatzberechnung) können im Hof angeordnet werden. Ein Teil dieser Stellplätze ist schon durch Stellplätze am Straßenrand abgedeckt, die an die Gemeinde überschrieben werden sollen. Die Anzahl der Stellplätze im Hof kann also auf 7 Stellplätze verringert werden.

Fahrräder und Motorräder können im EG von Halle 3 geparkt werden.

Der orange markierte Bereich von Halle 2 im EG und OG sowie das Untergeschoss von Halle 4 können für Technik- und Abstellräume der Wohneinheiten genutzt werden.

Die Verwaltung von der Firma an der Kreuzstraße und der Showroom an der Ecke Kreuzstr./Sonnenstr. sollen bestehen bleiben.

Es könnten insgesamt ca. 2.090 m² Wohnfläche geschaffen werden. Durch Balkone und Terrassen sowie Grünflächen werden die Industriegebäude dem Charakter von Wohngebäuden angenähert, ohne die Geschichte dieser Feldkirchner Betriebsgebäude zu negieren.

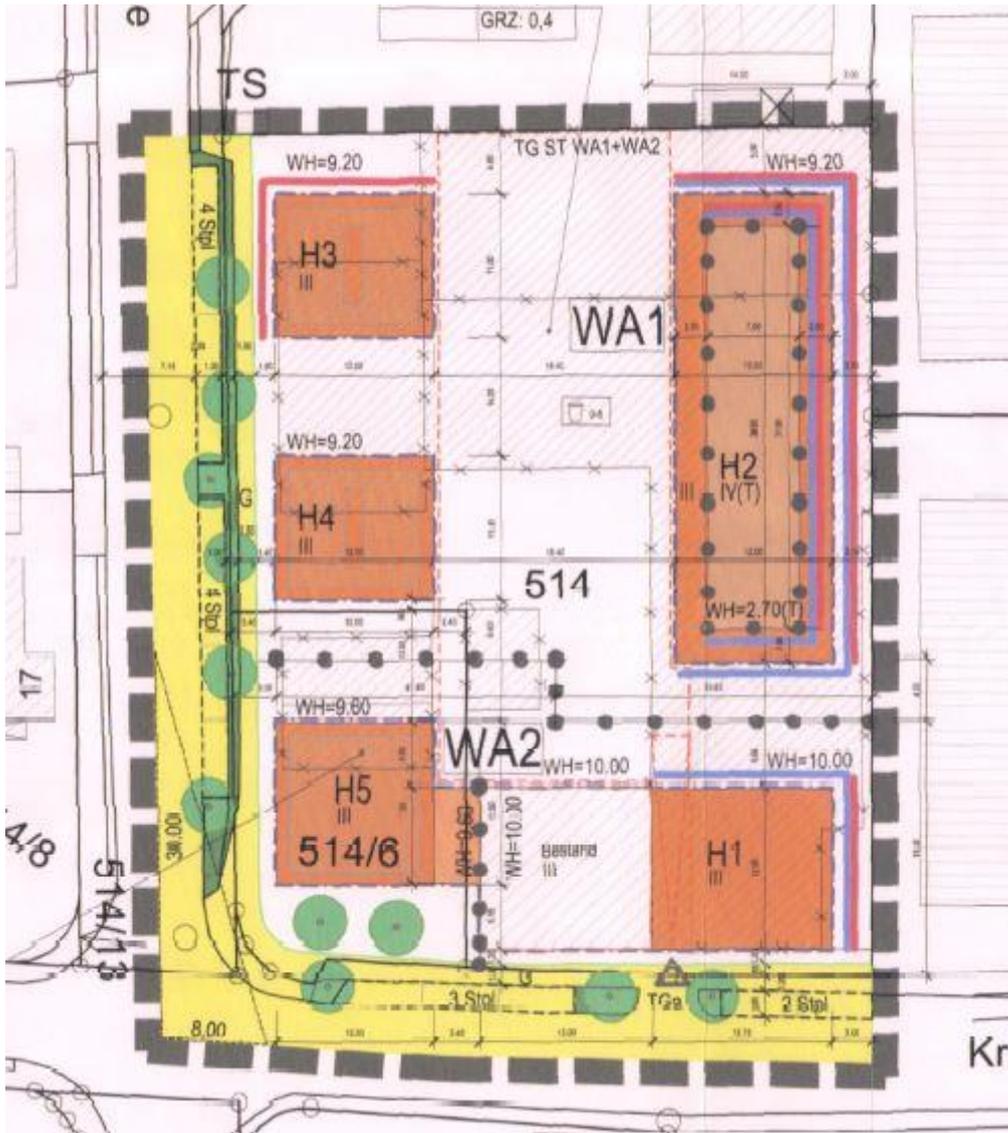
Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wurden ein WA 1 sowie ein WA 2 festgesetzt.

Die Bebauung im WA 2 wurde mittlerweile durch den Grundstückseigentümer umgesetzt.

Die im WA 1 nach A.2.1 zulässige Wohnbebauung ist nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erst zulässig, nachdem die im WA 1 vorhandene gewerbliche Nutzung vollständig aufgegeben ist und die baulichen Anlagen beseitigt sind. Die Baukörper H3 und H4 dürfen nur gemeinsam mit Baukörper H2, oder nach der Ausführung des Baukörpers H2 zur Ausführung gelangen.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine GFZ von 1,2 und eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Ausgehend von einer GRZ von 0,4 ist zusätzlich zu einer nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassenen Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 50 % eine weitere Überschreitung durch Tiefgaragen zulässig, die im Mittel mindestens 1,0 m erdüberdeckt sind, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.



Bei einer Gegenüberstellung der GRZ fällt auf, dass ohne Beachtung der Tiefgaragen der aktuelle Bebauungsplan mit 0,4 eine geringere GRZ aufweist als der neue Entwurf (0,57), jedoch inklusive der Tiefgaragen der aktuelle Bebauungsplan mit 0,71 eine höhere GRZ aufweist als der neue Entwurf (0,57 da keine neue Tiefgarage).

Die GFZ ohne UG/TG, Balkone, Terrassen, Wege und oberirdische Stellplätze beträgt im aktuellen Bebauungsplan 1,23; im neuen Entwurf sind es 1,45 (siehe beiliegende Flächenberechnungen).

	Entwurf	aktueller Bebauungsplan
Grundstücksfläche 514	2679	2679
Grundstücksfläche 514/6	477	477
	3156	3156
Bebaute Fläche	1803	1259
GRZ ohne Tiefgarage	0,57	0,40
zusätzliche Fläche der Tiefgarage	0	976
Bebaute Fläche inkl. Tiefgarage	1803	2235
GRZ mit Tiefgarage	0,57	0,71
Geschossfläche GR1 ohne UG/TG, Balkone, Terrassen, Wege, oberird, Stellplätze		
EG	1803	
OG	1803	
DG	984	
	4590	3886
GFZ ohne UG/TG, Balkone, Terrassen, Wege, oberird, Stellplätze	1,45	1,23
Versiegelte Fläche		
Gebäude, Parkhaus Zufahrt, Gehweg	2114	
oberird. Parkplatz, Weg zu Whg 5+6	215	
17 Balkone/Terrassen a 7 m ²	119	
Zugang Wohnungen 7-19	65	
	2513	
Versiegelungsgrad inkl. Tiefgarage	0,80	ca. 0,71

Der Vorentwurf wurde ins Ratsinformationssystem zur Kenntnisnahme eingestellt.

Es wird um eine Prüfung gebeten, ob eine Änderung des Bebauungsplans in dieser Richtung umsetzbar wäre.

Das **Planungsziel** der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 war, hier einen harmonischen Übergang zwischen dem Gewerbegebiet im Nordosten und dem Wohngebiet im Südwesten herzustellen. Durch die Neubebauung soll eine hochwertig gestaltete Übergangszone zwischen den westlich und südlich angrenzenden Wohngebieten und dem östlichen Gewerbegebiet entstehen. Entlang der Sonnenstraße sollen 3 Punkthäuser (eines wurde bereits realisiert) entstehen, die die Größenordnung und die Proportionen der umgebenden Bebauung aufnehmen. Die großzügige Durchgrünung und Neugestaltung der Freiflächen wird das Ortsbild entlang der Sonnenstraße ansprechender gestalten. Die Freiflächen sollen komplett neugestaltet werden. Dabei verringert sich der Versiegelungsgrad von derzeit ca. 90 Prozent auf ca. 40 Prozent. Durch das beschlossene Bebauungskonzept soll ein ruhiger zusammenhängend begrünter Innenhof mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität entstehen.

Einschätzung der Verwaltung:

Die vom Grundstückseigentümer angefragte neue Idee der Bebauung entspricht **nicht den Planungszielen** der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52, durch die Punkthäuser eine aufgelockerte Übergangszone zur nordwestlichen, westlichen und südlichen Wohnbebauung sowie eine geringere Flächenversiegelung und die Entlastung der Verkehrssituation in der Sonnenstraße durch die Einfahrt zur Tiefgarage in der Kreuzstraße, zu schaffen. Der langgestreckte Baukörper mit Laubengangerschließung

an der nordöstlichen Grundstücksseite zum Gewerbegebiet, soll den neuen Innenhofbereich vom lärmintensiven Gewerbe abschirmen.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Erforderlichkeit zu einer erneuten Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 für den Geltungsbereich der 3. Änderung ist derzeit nicht gegeben, da die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 erst am 19.07.2017 rechtskräftig geworden ist und als Zukunftsplanung auf 12-16 Jahre, auf Antrag des Grundstückseigentümers erfolgte. Hierzu wurde auch ein städtebaulicher Vertrag mit entsprechenden Regelungen und auch Pflichten für den Eigentümer abgeschlossen.

II. Beschlussempfehlung

Nach Beratung.