



Aktenzeichen: Feldmann/Ph  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 14.04.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/76/2015

| Beratungsfolge                              | Termin     | Entscheidungen |
|---|------------|----------------|
| Magistrat                                   | 28.04.2015 |                |
| Bau-, Planungs- und<br>Wirtschaftsausschuss | 07.05.2015 |                |
| Haupt- und Finanzausschuss                  | 11.05.2015 |                |
| Stadtverordnetenversammlung                 | 19.05.2015 |                |

**60-15-05 Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf den Grundstücken Gemarkung Anspach  
Flur 45 Flurstücke 382/1, 382/3 und 382/2, Am Marktplatz**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Hans-Böckler-Straße 5 (12 i.V.m.  
§ 13 a BauGB)**

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Anpassung der Ausschreibung des Investorenauswahlverfahrens
- Verkauf von Teilflächen des Grundstücks Flurstück 388/2

**Sachdarstellung:**

Kurz vor der erneuten Ausschreibung des Investorenwettbewerbes für die Neue Mitte ist ein Vorhabenträger an die Verwaltung herangetreten, auf dem Grundstück der Kirchengemeinde ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. In dem Gebäude sollen im Erdgeschoss ein Café, 2 Läden, im 1. OG Arztpraxen, im 2. OG und im Staffelgeschoss Wohnungen untergebracht werden.

Das Gebäude hat eine Firsthöhe von 13,90 m - im Bereich der Penthouse-Wohnungen im Staffelgeschoss. Die Attikahöhe des 3. OG orientiert sich an den Gebäudehöhen des Feldbergcenters und des Gebäudes der Katholischen Kirchengemeinde. Insofern steht der Planungsentwurf im Kontext zur vorhandenen Nachbarbebauung.

Für das Bauvorhaben sind 40 Stellplätze nachzuweisen. Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wurden 10 Stellplätze abgelöst. Die Gemeindevertretung hatte in ihrer Sitzung am 16.06.2003 die dafür geleistete Abstandszahlung von 83.691,50 € bestätigt. Hierbei handelt es sich um Ersatz der exakt von der Kirchengemeinde in dieser Höhe bereits erbrachten finanziellen Leistungen gegenüber dem Entwicklungsträger, mit denen die Nutzungsberechtigung an öffentlichen Stellplätzen erworben wurde.

Somit sind 30 Stellplätze nachzuweisen. Diese sollen zum einen in einer Tiefgarage (10 Stellplätze) mit Zufahrt über den öffentlichen Parkplatz - Teil Flurstück 388/2 - nachgewiesen werden. Zum anderen sollen 16 Stellplätze auf dem Baugrundstück und auf einer von der Stadt zu erwerbenden Teilfläche des Grundstücks Flurstück 388/2 (kleiner Parkplatz mit 14 Stellplätzen nördlich der Kath. Kirche) nachgewiesen werden. Die dann noch fehlenden 4 Stellplätze zu je 5.100 € sollen abgelöst werden.

Die entfallenden 14 öffentlichen Stellplätze sollen dann auf der östlichen Grundstücksfreifläche der Katholischen Kirchengemeinde Flurstück 383, Hans-Böckler-Straße 1-3 nachgewiesen werden. Der öffentliche Parkplatz soll auf dem Grundstück Flurstück 388/2 erweitert werden.

Die Umsetzung der Planung setzt voraus, dass

1. die Katholische Kirchengemeinde eine Teilfläche ihres Grundstücks zur Anlegung von Stellplätzen verkauft oder über die Eintragung einer Baulast die Nutzung festschreibt. Hier wurde in einer Vorabstimmung schon mal eine grundsätzliche Bereitschaft signalisiert;
2. die Stadt eine Teilfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> des Grundstücks Flurstück 388/2 nördlich des Grundstücks der Katholischen Kirchengemeinde an den Projektentwickler verkauft. Die Verwaltung hat auf der Basis des angrenzend festgesetzten Bodenrichtwerts von 270 €/m<sup>2</sup> verhandelt. Der Kaufpreis würde sich somit auf ca. 81.000,00 € belaufen. Das wäre dann ein außerordentlicher Ertrag für den Haushalt von rd. 80.550 €;
3. zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen. Die Verfahrenskosten von ca. 8.200,00 € sollen vom Vorhabenträger übernommen werden. Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Gemeinbedarfsfläche dar. Der Gesetzgeber hat im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB speziell für Maßnahmen der Innenentwicklung die Möglichkeit eingeräumt, von einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren abzusehen. Der Flächennutzungsplan kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die vorliegend zu betrachtende Fläche befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Mitte a aus dem Jahr 1979. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt;
4. die Stadt dem Weiterverkauf des Grundstücks der Evangelischen Kirchengemeinde zustimmt;
5. die Stadt die Ausschreibung des Investorenwettbewerbs ändert und auf die städtischen Grundstücke beschränkt.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Hans-Böckler-Straße 5 aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 45, Flurstücke 382/1, 382/3, 382/2 und Teilflächen der Flurstücke 388/2 und 383.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Hans-Böckler-Straße 5.

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für ein Wohn- und Geschäftshaus mit den dazugehörigen Stellplätzen.

Sämtliche Verfahrenskosten trägt der noch zu benennende Vorhabenträger;

2. die Aufstellung des der Innenentwicklung dienenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen und auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Eine formale Umweltprüfung erfolgt nicht;

3. den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen;
4. das dargestellte Baukonzept als Grundlage zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zur Kenntnis zu nehmen;
5. den Magistrat zu ermächtigen, die Öffentlichkeits- und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen;
6. eine Teilfläche des Grundstücks Flurstück 388/2 von ca. 300 m<sup>2</sup> zum Preis von 270,00 €/m<sup>2</sup> an den Vorhabenträger zu verkaufen;
7. die noch fehlenden ca. 4 Stellplätze abzulösen;

8. dem Weiterverkauf des Grundstücks der Evangelischen Kirchengemeinde zuzustimmen;
9. die beschlossene erneute Ausschreibung des Investorenwettbewerbs zu ändern.

Klaus Hoffmann  
Bürgermeister

Anlagen

1. Antrag mit Vorentwurfsplanung vom 21.04.2015
2. Orthofoto
3. Übersichtsplan
4. Stellplatzberechnung
5. Lageplan mit Darstellung der zu verkaufenden Flächen