



## Beschlussvorlage

Nr: BV-150/2023

Aktenzeichen	
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich Bauen
Vorlagenerstellung	Michael Kappenberger

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	04.09.2023
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	12.09.2023
Stadtverordnetenversammlung	25.09.2023
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Winkel	04.10.2023

**Revitalisierung des Geländes Hauptstraße 70-72 - ehemals Basting-Gimbel (II.Bauabschnitt) und I.Bauabschnitt der Hauptstraße 74, ehemals Schorsch Eger**

### Beschlussvorschlag

#### ... für den Magistrat

Die Erteilung des Einvernehmens zum Bauantrag Hauptstraße 74 und die Entscheidung zur weiteren Bebauung auf den Grundstücken Hauptstraße 70-72 wird der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt.

#### ... für die Stadtverordnetenversammlung

Dem Bauantrag der BernerGroup für das Bauvorhaben Hauptstraße 74 in Winkel wird

- **entweder:** gemäß § 36 BauGB zugestimmt
- **oder:** mit folgenden Maßgaben gemäß § 36 BauGB zugestimmt ....
- **oder:** nicht zugestimmt, sondern die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefordert.

### Sachverhalt

In der Sitzung der Baukommission am 08.08.2023 hatte der Bauherr und Architekt die neuen Pläne des Bauvorhabens Hauptstraße 70-72 - ehemals Basting-Gimbel- vorgestellt. Hierbei handelt es sich um den II. Bauabschnitt der Revitalisierung des Geländes der Hauptstraße 70-74 in Winkel.

Der I. Bauabschnitt betrifft die Neuentwicklung (Revitalisierung) der Hauptstraße 74, ehemals Schorsch Eger. Hier wird gerade der Bauantrag erstellt. Beides zusammen kann als ein zusammenhängendes, innerstädtisches Projekt, aufgeteilt in 2 Bauabschnitte betrachtet werden.

Die Bauaufsicht überlässt der Stadt die Entscheidung, einen Bebauungsplan erstellen zu lassen. Als zwingend sieht die Bauaufsicht dies nicht.

Für einen Bebauungsplan sprechen die Komplexität des Bauvorhabens, die Auswirkungen auf den gesamten Ortsteil Winkel und den dadurch entstehenden Verkehr.  
Durch die Aufstellung eines B-Planes würde auch die Öffentlichkeit einbezogen.

Dagegen spricht die Auffassung, dass der Aufwand und die damit einhergehende Zeitverzögerung zu groß seien und schon aufgrund des Ensembleschutzbereiches und der damit zwingend involvierte Denkmalschutz sowie die Gestaltungssatzung genügend Planungs- und Ordnungssicherheit böte. Auch der Bauherr/Investor würde aus finanziellen Gründen gerne darauf verzichten. Eventuell sogar zurückziehen.

Übereinstimmung bestand darin, dass es sich um ein sehr bedeutsames Vorhaben handelt und deshalb die Stadtverordnetenversammlung in jedem Fall eingebunden werden soll, dort natürlich auch der Ausschuss UPB.

Zu entscheiden sind die Fragen der verdichteten Bauweise mit einer Bebauung in der dritten Reihe und ausschließlicher Erschließung über die Hauptstraße, die damit verbundenen Auswirkungen auf die Struktur des Stadtteiles Winkel, die Einbindung in die Bebauung der Nachbargrundstücke, die verkehrliche Anbindung und die Entwicklung der Höhen. für den zweiten Bauabschnitt gilt dasselbe, hier kommt noch besonders die Problematik der Lage der Stellplätze und die Anfahrt zum Bauvorhaben hinzu, die ausschließlich über die Kirchnebenstraße vorgesehen ist. Nicht zuletzt werden durch beide Bauvorhaben bisherige Grünflächen im Innenstadtbereich versiegelt, auch könnte das Bauvorhaben gleichartige Entwicklungen für ähnliche Grundstückssituationen hervorrufen.

Die Präsentationen des Bauherrn für beide Bauabschnitte sind beigefügt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Zunächst keine

### **Anlage(n)**

1. Präsentation BG OEW Hauptstr.74
2. Präsentation BG OEW Hauptstraße 70-72

Oestrich – Winkel, 01.09.2023

Dezernatsleiter