

Vorlage Nr. 2020/082

B e t r e f f

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Goethestraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
hier: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

S a c h d a r s t e l l u n g

Der Gemeinderat hat am 19.07.2017 beschlossen für den Bereich Goethestraße einen Bebauungsplan aufzustellen nachdem das Telekomgelände von privaten Investoren erworben wurde und Überlegungen zur Umnutzung des Bereichs Hotel Linde bekannt geworden waren. Durch den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass sich der Bereich nicht durch Zufälligkeiten entwickelt. Zum weiteren Verfahren wird auf die Anlage verwiesen.

Ziel der Planung war von Anfang an entlang der Goethestraße eine klare Raumkante zu entwickeln, den innerstädtischen Bereich aufzuwerten und zu verdichten und „Landmarken Stadteingang“ zu schaffen.

Der Bereich nördlich der Goethestraße ist durch seine städtebaulich markante Lage geprägt. Er liegt am Kreuzungspunkt der beiden Hauptzufahrtsstraßen von Stockach und bildet den Auftakt zur Altstadt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplankonzept wird das heterogene Stadtbild durch die Ausbildung von Raumkanten definiert und bietet mit begrüntem Straßenraum und einem kleinen Vorplatz neue Aufenthaltsqualitäten für Fußgänger und Radfahrer. Der Entwurf auf dem Grundstück des Telekomareals gliedert sich in unterschiedliche Bereiche: Zur Straße hin leitet ein zweigeschossiger Sockel die Geschossigkeit der Nachbargebäude maßstäblich in das geplante neue Wohn- und Geschäftshaus über. Dieser Sockel dient als Schallbarriere und bietet reichlich Fläche für Gewerbenutzung. Darauf aufgesetzt werden ein länglicher Baukörper der zu einem Straßenbegleitenden Riegel wird sowie ein vertikaler Baukörper, der als Hochpunkt die städtebaulich prägnante Lage betont. Der Riegel schirmt die rückseitige Bebauung von der Straße ab, der Hochpunkt wird zum neuen Orientierungspunkt in der Stadt und markiert den Eingang zur Kernstadt.

Das Plangebiet liegt topografisch in einer Senke. Um als Hochpunkt aufgenommen zu werden wird dieser Baukörper siebengeschossig vorgeschlagen. Das sogenannte Straßenhaus springt durch eine Fuge vom Hochpunkt getrennt um zwei Geschosse nach unten und leitet fünfgeschossig den Maßstab in Richtung Bahnbereich. Diese Höhenentwicklung wird für den Bereich des Parkplatzgrundstückes übernommen.

Der rückwärtige Bereich wird vom angrenzenden Grünraum und der Nähe zur Ziznehauser Aach geprägt. Die geplanten Stadtvillen werden mit einer Höhe von

max. 12,50 m vorgeschlagen. Sie schaffen den Übergang von urban straßenraumbildender Bebauung entlang der Goethestraße zu kleinmaßstäblicher aufgelöster Bebauung der Wohnhäuser im nördlichen Bereich und berücksichtigen Nachbarschaft und eigene Wohnqualitäten gleichermaßen.

Während der öffentlichen Auslegung gingen eine Vielzahl von Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Anlage dargestellt.

Beschlussantrag

Über die eingegangenen Stellungnahmen wird wie in der Anlage dargestellt entschieden.

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung beschlossen.

Anlage(n):

Übersicht Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Verfahrensübersicht

Abgrenzungsplan

Satzung

Planteil

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Begründung