

TOP-Nr.: 3ö	Vorhabensbezogener Bebauungsplan "IRMA"; a) Beschluss der Gestaltungsvariante zur (Teil)Offenlegung der Stillen Musel einschließlich Kostenanteil der Stadt b) Behandlung der weiteren Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung c) erneute Billigung des Planentwurfs d) Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Drucksache Nr. 3306/2018 Bearbeiter: kommunalPLAN; Dieterle, Jörg; Stein, Markus; Aktenzeichen:
Gemeinderat am 26.07.2018, öffentlich zur Beschlussfassung		
<u>Anlagen: 15</u>		

Sachverhalt:

1. Sachstand – Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.10.2017 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Irma“ mit paralleler punktueller Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Vorhabenträger TFD Golden Village GmbH hat das Architekturbüro Rebholz mit der Projektplanung beauftragt. Dazu hat der Gemeinderat folgende Vorgaben beschlossen:

Entwicklung einer gemischten Nutzung mit innenstadtrelevanten Gewerbebetrieben, Gastronomie, medizinischen Dienstleistern, gewerblich genutzten Ferienwohnung und Wohnungen.

Eckwerte:

- mind. 40 % der Bruttogeschossfläche muss gewerblich genutzt werden
- mind. 20 Ferienwohnung mit je ca. 50 m² Nutzfläche sind darin enthalten
- die sonstige gewerbliche Nutzung ist mit der Stadt gemeinsam zu entwickeln.

Der Gemeinderat hat dem Vorentwurf mit den zu überplanenden Grundstücken Flst. Nr. 170 und 239/1 zugestimmt und gleichzeitig beschlossen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine öffentliche Informationsveranstaltung am 02.11.17 durchzuführen.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Verfahren beteiligt.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden zahlreiche Anregungen von den Behörden und der Öffentlichkeit abgegeben, die in die Entwurfsplanung eingeflossen sind.

Die Einzelheiten dazu werden nachfolgend vorgestellt.

2. Offenlegung „Stille Musel“ (Machbarkeitsstudie)

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde vom Amt für Wasser- und Bodenschutz eine ökologische Aufwertung/Renaturierung der Stillen Musel im Bereich des Projektabschnitts Irma gefordert. Hierzu fand am 08.06.2018 eine Besprechung im Beisein von Herrn Prof. Dr. Heilshorn im Landratsamt statt, in der vier Planvarianten:

Variante 1 (Überdeckung mit zusätzlichen Pflanztrögen)

Variante 2 (vollständige Offenlegung)

Variante 3a (Überdeckung mit zwei Brücken)

Variante 3b (Überdeckung mit mehreren Öffnungen)

- erstellt in Form einer Machbarkeitsstudie (siehe Anlagen 1-3; ohne Variante 3a. Diese entspricht in ihrem ökologischen Wert der Anlage 3b) vom Büro faktorgrün im Auftrag der Stadt - vorgestellt wurden. Im Nachgang zu dieser Besprechung wurde die Variante 3b (Anlage 4) vom Büro faktorgrün in Zusammenarbeit mit dem Vorhabensträger durch Anlegung einer terrassenförmigen Böschung im westlichen Bereich mittels Verwendung von Natursteinen modifiziert.

Im Hinblick auf die Genehmigungs- und Förderfähigkeit der aufgezeigten Maßnahmen hat sich das Landratsamt/Amt für Wasser- und Bodenschutz wie folgt geäußert:

- Variante 1 halten wir für genehmigungsfähig, wenn neben der bereits dargestellten Offenlegung, wie vom Vorhabensträger vorgeschlagen bzw. erwähnt, die ersten ca. 5 – 6 Meter der Stillen Musel (von der Hofstraße herkommend) auch noch offengelegt werden, bevor dann die Überdeckung beginnt. Außerdem muss unter der Überdeckung die alte Verdolung der Stillen Musel entfernt werden (bei der Besprechung hat der Vorhabensträger erwähnt, dass sowieso damit zu rechnen sei, dass diese aufgrund des bisherigen Zustands entfernt werden müssen) und das Gewässerbett hier mit einer naturnahen Sohle ausgeführt wird.
- Variante 2 = vollständige Offenlegung ohne jegliche Überbauung: halten wir für genehmigungsfähig;
- Variante 3 a und b halten wir beide in der Form für genehmigungsfähig, jedoch auch hier wäre die angesprochene Offenlegung der Stillen Musel auf den ersten ca. 5 - 6 Metern von der Hofstraße herkommend zusätzlich noch einzuplanen.

Nach eingehender gemeinsamer Prüfung mit der Fachbehörde und dem Investor schlägt die Verwaltung nunmehr vor, die Variante 3b zum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens einschließlich des erforderlichen Durchführungsvertrages zu machen.

Die Kosten dieser Variante belaufen sich nach einer überschlägigen Kostenermittlung von faktorgrün für die Gewässermaßnahme einschließlich Grunderwerb von ca. 355 qm auf 388.400 €. Hinzu kommen Kosten von 172.100 € für eine neue Brücke und die Angleichung / Neugestaltung der angrenzenden Flächen des Hindenburgparks im Übergang zu der privaten Platzfläche des Neubauvorhabens.

Nach einem weiteren hierzu anberaumten Abstimmungsgespräch mit

- der wasserrechtlichen Genehmigungsbehörde/Landratsamt

- Zuschuss-Bewilligungsbehörde/Regierungspräsidium Freiburg

kann für die Maßnahme mit Zuschüssen nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft für die Renaturierung von rd. 268.000 € und nach dem Sanierungsprogramm Soziale Stadt (SSP) für die städtebaulichen Umgestaltungsmaßnahmen von rd. 107.500 € gerechnet werden. Damit verbleibt bei der Stadt ein Eigenanteil von rd. 185.000 €, aus dem teilweise noch Ökopunkte generiert werden können. Deren Höhe kann aber derzeit noch nicht bestimmt werden.

Ein Zuschuss kann erst bewilligt werden, wenn das notwendige wasserrechtliche Genehmigungsverfahren für die Offenlegung abgeschlossen ist. Dieses Verfahren wird etwa 3 – 4 Monat benötigen. Einem vorzeitigen Baubeginn kann zugestimmt werden, wenn keine Einwände zu erwarten sind. Das Regierungspräsidium Freiburg verlangt, dass im Zusammenhang mit dem Antrag auf Bezuschussung der Offenlegung in angemessener Zeit die Sohlschalen im Oberlauf der Musel zwischen Hofstraße und nördlich Adlerplatz ebenfalls entfernt werden. Diese Maßnahme wurde vom Büro faktorgrün mit einem Aufwand von rd. 218.400 € geschätzt. Nach Abzug einer 85 %-igen Förderung verbleiben hier rd. 32.800 € bei der Stadt.

Der Vorhabensträger trägt die Kosten des Baus und der Unterhaltung der seitlichen Begrenzung des künftigen Bachbetts im Bereich der Tiefgaragen (= Außenwände der Tiefgarage) sowie der teilweisen Überdeckung. Die Platz-/ Stegflächen über dem Bachbett werden nicht als öffentlich Flächen gewidmet. Er ist außerdem bereit, im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages einen Infrastrukturbeitrag von 135.000 € an die Stadt zu bezahlen. Dieser dient dazu, Folgekosten der Maßnahme bezüglich dem Bau und der Unterhaltung von öffentlichen Einrichtungen zu vermindern. Er erwartet, dass die aus dem Bauvorhaben nach den Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück noch in geringem Umfang auszugleichenden Ökopunkte aus dem für die Offenlegung generierten Bestand entnommen werden.

Kosten

Die Kosten des Planungsverfahrens trägt der Vorhabenträger (Investor). Ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger und der Stadt ist noch abzuschließen (Durchführungsvertrag).

3. Vorhaben- und Erschließungsplan „Irma“

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Schaffung von Planungsrecht für die Realisierung des Projekts „Irma“.

Dieses Planungsverfahren ist eine „Paketlösung“ aus drei Teilen:

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Projektträgers
- der gemeindlichen Satzung zum Bebauungsplan und
- dem zwischen Vorhabenträger und der Stadt Bad Dürkheim abzuschließenden Durchführungsvertrag.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan enthält alle Aussagen und Darstellungen zur Projektrealisierung, die so auch umgesetzt werden müssen. Im begleitenden B-Plan werden ergänzend dazu die wichtigen städtebaulichen Eckpunkte der Projektplanung planungsrechtlich festgeschrieben.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan gibt damit den Rahmen für den B-Plan vor.

Planänderungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Irma“ wurden aufgrund zahlreicher Anregungen aus der Öffentlichkeit und von Fachbehörden geändert bzw. modifiziert. Die aktuelle Planung liegt als Anlage 5a bis 5f bei und wird in der Sitzung durch das Büro Rebholz vorgestellt.

Gegenüber der Vorentwurfsplanung aus der Offenlage hat sich folgendes geändert:

Lage der Gebäude

- der Abstand der nördlichen Fassade von Haus A zur Hofstraße wurde vergrößert
- der Abstand der Gebäude A und B zueinander wurde vergrößert
- das Untergeschoss Haus B wurde Richtung Osten erweitert
- das bisher gemeinsame Untergeschoss (Tiefgarage) der Häuser A und B wurde vollständig getrennt und in seiner Fläche reduziert.

Gebäudeabmessungen

- Haus B wurde in Nord-Süd-Ausdehnung verkürzt
- die Geschossversprünge Haus B wurden verringert
- die Giebelfassade Haus A zur Luisenstraße wurde durch geschossweise Rücksprünge terrasiert
- die EG-Terrassenplattform wurde, abgestimmt auf die Musel-Offenlage, reduziert.

Stille Musel

- die Stille Musel wird offengelegt, renaturiert und erhält eine Ufergestaltung mit Begrünung.

Tiefgarage

- die bisherige Tiefgarage wird getrennt und verkleinert
- keine Überbauung der Stillen Musel mehr
- der Hindenburg Park wird durch die Tiefgarage nicht in Anspruch genommen.

Wegeführung

- die vorhandene Wegeführung im Hindenburg Park wird beibehalten.

4. Umweltplanung

Für die Aufstellung des B-Plans ist ein Umweltbericht mit Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Dieser liegt im Entwurf (Anlage 6c) vor und wird in der Sitzung erläutert.

Im Umweltbericht beinhaltet die Offenlegung der Stillen Musel und berücksichtigt alle schutzwürdigen Belange des sensiblen Planungsraums.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durch das Projekt verursacht werden, können mit Festsetzungen auf dem Grundstück ausgeglichen werden. Es handelt sich um die Maßnahmen M1 bis M17 aus dem Umweltbericht, die zusätzlich im B-Plan aufgenommen wurden.

5. Abwägung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum B-Plan-Verfahren sind zahlreiche Anregungen durch Behörden und von Bürger/innen eingegangen. Diese sind in Tabellenform aufbereitet und mit Hinweisen zur Abwägung versehen.

Die Stellungnahmen der Bürger/innen sind thematisch gruppiert und werden aufgrund der vielfachen Wiederholungen in einem Text zusammenfassend abgewogen (Anlage 6e).

Mit den vorgestellten Änderungen der Projektplanung können die Anregungen weitgehend im Entwurf des B-Plans berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere das Thema „Stille Musel“, wo ein Einvernehmen mit der Fachbehörde erzielt werden konnte.

Die Abwägungstabelle (Anlage 6d) liegt als Anlage bei und wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

6. Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die wichtigen städtebaulichen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Sie entfalten ihre Wirkungen gemeinsam mit dem Projektplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) und dem Durchführungsvertrag.

Der vorliegende B-Plan Entwurf (Anlage 6a und 6b) ist auf die aktuelle Projektplanung abgestimmt und bindet auch alle Vorgaben des Umweltberichtes mit ein.

In der Sitzung wird Herr Lamm vom Büro KommunalPlan die Planung und das Verfahren erläutern.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Gestaltungsvariante 3b (Anlage 4) zur (Teil-)Offenlegung und Renaturierung der Stillen Musel einschließlich des voraussichtlich verbleibenden Kostenanteils der Stadt (nach Abzug der Landeszuschüsse) in Höhe von 185.000,- € an dieser Maßnahme.
2. den überarbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vom 16.07.2018 (Anlagen 5a bis 5f) zuzustimmen.
3. die Vorabwägung aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (TÖB) gemäß beigefügter Abwägungstabelle (Anlage 6d und 6e) wird beschlossen.
4. den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Irma“, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften vom 16.07.2018 und Umweltbericht (Anlagen 6a bis 6c).
5. die Durchführung der Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes („Irma“) zur
 - b) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - c) Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB