

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**  
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Corrensstraße / Im Rotbad Teil II"; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss</b>
Bezug:	537a/2009, 347/2013, 347b/2013, 298/2014, 133/2015
Anlagen: 5	Anlage 1_Entwurf des Bebauungsplanes vom 03-06-2015_A3 Anlage 2_Textliche_Festsetzungen vom 03-06-2015 Anlage 3_Begründung vom 03-06-2015 Anlage 4_Vorhaben- und Erschließungspläne vom 01-06-2015_A3 Anlage 5_Auswertung Stellungnahmen Ämter_TöB_Öff

---

## Beschlussantrag:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.06.2015 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

## Ziel:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der seit einigen Jahren brach liegenden Fläche des ehemaligen Max-Planck-Instituts für Biologie (Corrensstraße 41) und des nördlich angrenzenden Wohngrundstücks (Corrensstraße 45) in Richtung Wohnbebauung mit einer ergänzenden, kleinteiligen Gewerbenutzung und einem öffentlichen Platz als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebiets weicht insbesondere auf dem Grundstück Corrensstraße 41 sowohl in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung wie auch auf die vorhandenen Baukörper strukturell von der Umgebungsbebauung ab und stellt einen Fremdkörper dar. Eine Wohnnutzung auf der ehemaligen Institutsfläche bietet sich auf Grund der besonderen Lagegunst in einem gewachsenen Wohngebiet mit guter Anbindung an das Stadtbusnetz und einem schönen Ausblick auf die Schwäbische Alb an.

Für beide Grundstücke wurde auf Basis der vom Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung am 14.10.2013 beschlossenen, städtebaulichen Eckpunkte eine Planungskonkurrenz mit sieben Architekturbüros durchgeführt. Der erstplatzierte Entwurf des Architekturbüros Ackermann + Raff wird als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan herangezogen.

Die geplante Bebauung ist vom geltenden Planungsrecht nicht gedeckt, eine Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb erforderlich.

Die Hofkammer Projektentwicklung GmbH (HKPE) als Käufer des Grundstücks Corrensstraße 41 hat mit Schreiben vom 19.08.2014 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt.

### 2. Sachstand

#### 2.1. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 09.10.2014 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 30.10.2014 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Informationsveranstaltung am 11.11.2014 und einer Planauflage in der Zeit von 10.11.2014 bis 21.11.2014 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 28.11.2014 aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit 20 Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 5 Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung sind in der Anlage 5 unter thematischen Gesichtspunkten zusammengefasst dargestellt.

Im Wesentlichen wurden Stellungnahmen zu den Themenbereichen Verkehr/Stellplätze/Tiefgaragen, Gebäudehöhen/Dichte, Lage der Gebäude/Sichtachsen, Gewerbliche Nutzungen, Dachform/Dachbegrünung, Artenschutz/Baum- und Gehölzerhalt vorgebracht.

## 2.2. Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs

Die Entwurfsfassung der Planungskonkurrenz wurde nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren weiter ausgearbeitet. Im Zug dieser Überarbeitung wurde auch die fehlerhafte Darstellung des Gebäudes Haus 6 im Plan „Ansicht Im Rotbad“ korrigiert und die Ansicht des Gebäudes an die Darstellung in den Grundrissen und Schnitten angepasst.

Der Prozess der Planüberarbeitung wurde durch eine Arbeitsgruppe aus Vertretern und Vertreterinnen der Anwohnerinitiative Corrensstraße (AWI), der Bürgerinitiative Corrensstraße (BI), den Vorhabenträgern Hofkammer Projektentwicklung GmbH (HKPE) und Immobilien und Beteiligungsverwaltung GmbH (IBV), dem Architekturbüro Ackermann + Raff, dem Landschaftsarchitekten Frank Roser und der Stadtverwaltung begleitet. Zu verschiedenen grundlegenden Entwurfsaspekten konnte jedoch innerhalb der Arbeitsgruppe trotz intensiver Bemühungen keine Einigkeit erzielt werden. Über den Umgang mit diesen Dissenspunkten, die insbesondere Fragen der Gebäudehöhe, der Lage und Anzahl der Tiefgaragen, der Dichte und des Anteils an Flächen für die gewerbliche Nutzung betrafen, wurde am 13.04.2015 durch den Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung entschieden (Vorlage 133/2015).

Das so bestätigte, städtebauliche Konzept liegt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“ zugrunde.

## 2.3. Umweltbelange / Artenschutz

Nachdem der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist eine formale Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich. Die Umweltbelange werden trotzdem im Verfahren behandelt und in den Abwägungsprozess eingestellt. Als Grundlage hierzu wurden in einem Umweltfachbeitrag die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zusammengefasst.

Um zu klären, ob der Umsetzung des Bebauungsplans Verbote des speziellen Artenschutzes nach §§ 44ff BNatSchG entgegenstehen könnten, wurde 2013 eine Habitatpotenzialanalyse erstellt und im Zeitraum August bis Oktober 2014 sowie in der ersten Hälfte des Jahres 2015 genauere faunistische Untersuchungen und eine spezielle floristische Kartierung durchgeführt. Die bisherigen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Fledermäuse

Zwei Arten (Zwergfledermaus, Flughörnchen) nutzen das Gebiet als Nahrungsraum, Fortpflanzungs- und Winterquartiere von Fledermäusen wurden im Gebiet nicht festgestellt.

- Vögel

Insgesamt wurden 22 Vogelarten nachgewiesen, von denen 15 im Gebiet brüten. Davon ist der Mauersegler europarechtlich geschützt. Als Ersatz für dauerhaft genutzte Brutstätten des Mauerseglers sind deshalb als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) 6 künstliche Nisthilfen anzubringen. Auch für nicht gefährdete Vogelarten werden insges. 8 künstliche Nisthilfen angebracht.

- Reptilien

Konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

- Schmetterlinge

Geringes Artenspektrum. Bemerkenswert sind insbesondere das Sechsfleck-Widderchen und der Kurzschwänzige Bläuling. Beide Arten werden nicht im Anhang IV der europäischen FFH-Richtlinie aufgeführt.

- Wildbienen

Es wurden insgesamt 13 Arten nachgewiesen, in der Regel nur in Einzelexemplaren. Die nachgewiesenen Arten nutzen das Plangebiet durchweg als Nahrungsraum oder waren Durchflügler. Keine der Arten nistet im Gebiet. Alle Arten werden nicht im Anhang IV der europäischen FFH-Richtlinie aufgeführt.

#### 2.4. Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des Planentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben.

#### 2.5. Durchführungsvertrag

Die Stadt schließt bis zum Satzungsbeschluss mit den beiden Vorhabenträgern gem. § 12 Abs. 1 BauGB Durchführungsverträge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ab. Insbesondere werden darin folgende Verpflichtungen der Vorhabenträger geregelt:

- Umsetzung des Vorhabens entsprechend den vorliegenden Vorhabens- und Erschließungsplänen einschließlich der Freiflächengestaltung und der Herstellung des Quartiersplatzes,
- Durchführung der Pflanzgebote und Pflanzenerhaltungsgebote sowie der Maßnahmen zum Artenschutz,
- Beteiligung der dem Gebiet zurechenbaren Infrastrukturfolgekosten bis zu einer Höhe von 270.000 €, hierin sind die Kosten für die Herstellung des Quartiersplatzes enthalten,
- Umsetzung der gewerblichen Nutzung (Vermarktungskonzept)

Die Sicherung der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum mittels Mietpreisbindung wurde bereits in einem städtebaulichen Vertrag vorweggenommen.

#### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

#### 4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“ bliebe das vorhandene Planungsrecht bestehen.

Dieses sieht auf dem Grundstück Corrensstraße 41 ein Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Institute für Wissenschaft und Forschung“ sowie auf dem Grundstück Corrensstraße 45 eine Wohnbebauung mit geringer Dichte vor. Die Umsetzung des Ergebnisses der Planungskonkurrenz und damit einer verdichteten Wohnbebauung auf den Grundstücken Corrensstraße 41 und 45 sowie die Herstellung des geplanten Quartiersplatzes wären nicht möglich.

5. Finanzielle Auswirkung

Die Vorhabenträger tragen die Kosten für die Ausarbeitung des dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts und der erforderlichen Gutachten.

6. Anlagen

Anlage 1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 03.06.2015

Anlage 2: Textliche Festsetzungen vom 03.06.2015

Anlage 3: Begründung vom 03.06.2015

Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungspläne vom 01.06.2015

Anlage 5: Zusammengefasste Übersicht über das Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens