

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**
Ortsbeirat Mitte

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gartenstraße 4“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan**
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung

Bezug: Vorlage 20/2004
Anlagen: Lageplan vom 12.10.2007 (Anlage 1)

Beschlussantrag:

1. Für die Flurstücke 512/1 und 512/4 (Gartenstraße 4) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gartenstraße 4“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt (Anlage 1).
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2 a BauGB aufgestellt.
3. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst.
4. Der Bebauungsplan „Neckartor“, rechtskräftig seit dem 14.06.1988, wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gartenstraße 4“ überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.
5. Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Neckartor“ vom 07.06.2004 wird für den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgehoben.
6. Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität an diesem Standort wird eine Mehrfachbeauftragung mit drei Architekturbüros durchgeführt. Das Ergebnis wird dem weiteren Verfahren zur Grunde gelegt.

Ziel:

Das Gebäude der Neckarmüllerei soll durch einen Baukörper, der die verschiedenen Anbauten durch eine geeignete Neubebauung ersetzt, erweitert werden.

In diesem Zuge soll die Grünanlage östlich der Neckarmüllerei aufgewertet und eine klare Abgrenzung zwischen Biergartenfläche und öffentlichem Park hergestellt werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Gebäude der Neckarmüllerei wurde 1990 basierend auf einem Wettbewerb erbaut und beinhaltet zwei Gaststätten: die Neckarmüllerei mit damals ca. 181 m² Schankfläche und einer Außengastronomie auf damals ca. 200 m², sowie die von der Gartenstraße aus erschlossene Gaststätte El Chico mit ca. 88 m² Schankfläche und einer Außengastronomie auf ca. 24 m². Die Neckarmüllerei wurde 1996 mit einem Anbau versehen, der weitere 99 m² Schankfläche beinhaltet. 1996 wurde das Gebäude der Neckarmüllerei ausparzelliert und an den Pächter, Herrn Fischer aus Mössingen verkauft. Über sein Grundstück hinaus hat die Neckarmüllerei derzeit 250 m² Freifläche von der Stadt gepachtet, auf der ein Biergarten betrieben wird.

Die Terrasse des El Chico wurde vor einiger Zeit mit einem zeltartigen Anbau versehen, der der Stadtbildsatzung, den Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans und brand-schutztechnischen Regelungen der Landesbauordnung widerspricht und beanstandet wurde. Da der Pächter aus wirtschaftlichen Gründen auf diese Schankfläche nicht verzichten kann, wurden verschiedene Anbauvarianten entwickelt. Angesichts der bereits existierenden Anbauten überzeugten diese Varianten gestalterisch nicht, überdies überschritten sie die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskennziffern.

Die Außengastronomie der Neckarmüllerei liegt planungsrechtlich derzeit in einer öffentlichen Grünfläche, für die Sondernutzungserlaubnisse erteilt werden. Die Abgrenzung von verbleibendem Park und Biergarten ist vor Ort nur schwer nachvollziehbar, der Park dadurch in seiner Funktion und Gestaltung stark beeinträchtigt. Der Pächter des Biergartens und Gebäudeeigentümer der Neckarmüllerei möchte die gepachtete Fläche gerne erwerben.

2. Sachstand

Um das bauliche Problem der Gastronomienutzung durch El Chico zu lösen, wurden Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung dieses Bereiches entwickelt. Vorgesehen ist eine bauliche Erweiterung der Neckarmüllerei, die sich in die städtebauliche Situation einfügt und der Existenzsicherung des gastronomischen Betriebes Rechnung trägt.

Um den Besuchern deutlich machen zu können, welche Freiflächen zum Biergarten gehören und welche Freifläche öffentliche Grünanlage ist, soll ein Freiflächenkonzept erstellt werden, das gestalterisch diese beiden Bereiche klar voneinander trennt. Die Freiflächenplanung muss Aussagen über Standort, Größe und Aussehen der für den Biergarten notwendigen Nebengebäude machen, sowie über die Uferkante zum Neckar, die Ausgestaltung der Spielfläche und den Anschluss zum Schwabenhaus.

In der bisherigen Abstimmung mit dem Vorhabenträger und dessen beauftragten Architekten hat sich gezeigt, dass die bauliche Erweiterung im Hinblick auf die prominente städtebauliche Situation als Eingangstor zur Altstadt und Verlängerung der historischen Neckarfront hohe Anforderungen an die gestalterische Ausformulierung des Entwurfskonzeptes stellt. Zur Sicherung der architektonischen Qualität schlägt die Verwaltung daher vor, eine

Mehrfachbeauftragung mit drei Teilnehmern, ggf. unter Einbeziehung des derzeit mit dem Vorentwurf betrauten Architekturbüros durchzuführen. Durch die Erarbeitung von alternativen Entwurfskonzepten soll die Entscheidung über eine für den Ort angemessene Bebauung erleichtert werden.

Da der rechtsgültige Bebauungsplan einer baulichen und nutzungstechnischen Erweiterung entgegensteht, muss das Planungsrecht an die geänderte Konzeption angepasst werden.

3. Lösungsvarianten

- 3.1 Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entsprechend dem Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan „Neckartor“ vom 07.06.2004. (vgl. Vorlage 20/2004).
- 3.2 Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gartenstraße 4 und Flurstück 512/1“ mit Durchführung einer Mehrfachbeauftragung.
- 3.3 Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gartenstraße 4 und Flurstück 512/1“ unter Verzicht der Durchführung einer Mehrfachbeauftragung.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, für das oben dargestellte Projekt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Die Fortführung des am 07.06.2004 eingeleiteten Bebauungsplans würde dazu führen, dass dem Vorhabenträger erst deutlich später ermöglicht werden kann, seine Bauabsichten zu verwirklichen, da die städtebaulichen Ziele für das Germaneneck und die Erschließung der Grünfläche oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße noch nicht ausreichend klar definiert sind und noch zahlreiche Abstimmungen mit verschiedenen Beteiligten erfolgen müssen.

Der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom Vorhabenträger bereits gestellt. Aufgrund der prominenten städtebaulichen Lage des Vorhabens hält die Verwaltung die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung für erforderlich.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Mehrfachbeauftragung werden vom Vorhabenträger getragen.

Die Verwaltung wird in einer gesonderten Vorlage dem Gemeinderat vorschlagen, den Teil der Freifläche, der als Biergarten genutzt ist, zu veräußern. Aufwertungen des öffentlich verbleibenden Teils der Freifläche könnten mit dem Verkaufserlös finanziert werden.

6. Anlagen

Lageplan vom 12.10.2007 (Anlage 1)