

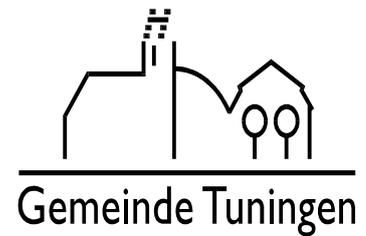
Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2022-000060

öffentlich

Az.: 621.41

Verantwortlich: Ralf Pahlow



Sitzung am: 21.07.2022

TOP: 10

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Tankstelle + Boardinghouse B523,, Information zum Stand der Vorhabenplanung, Beschlussfassung zur überarbeiteten Vorhabenplanung, Beschlussfassung zur Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens

Gäste: **Herr Jürgen Metzger, Vorhabenträger**
 Herr Ibach, Investor
 Herr Bett, Firma Ibach
 Herr Henner Lamm, kommunalPLAN

Befangen: --

Sachstandsbericht:

1. Aktueller Planungsstand

Im Jahr 2012 wurde auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Tankstelle B523“ vom Vorhabenträger Jürgen Metzger eine Tankstellenanlage an der B523 erstellt.

Auf der verbliebenen Freifläche im „Straßenohr“ beabsichtigt Hr. Metzger als Ergänzung zur Tankstelle ein Boardinghouse zu errichten.

In seiner Sitzung am 29.04.2021 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage der Vorhabenplanung Boardinghouse Entwurf Architekt Sättele.

Vor der geplanten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden hat der Investor und zukünftige Betreiber des Boardinghouses gewechselt.

Herr Metzger als Vorhabenträger hat die Fa. Ibach-Bau aus Rottweil als neuen Investor für das Boardinghouse gewonnen. Die damit verbundene Entwurfsüberarbeitung des Projekts wurde im Gemeinderat in seiner Sitzung am 31.03.2022 öffentlich beraten.

Beschlossen wurde eine Überarbeitung der Entwürfe mit Reduzierung der Geschossigkeit und Angleichung der Planung an den ursprünglichen Boardinghouse-Entwurf vom 29.04.2021.

2. Entwurfsüberarbeitung Boardinghouse

Die Fa. Ibach hat ihren ersten Entwurf des Boardinghouses vom 31.03.2022 überarbeitet.

Wesentliche Änderung ist die Reduktion der Geschossanzahl von 4 auf 3 Geschosse.

Der Vergleich des nun vorliegenden Entwurfs zur ersten Variante des Architekten Sättele vom 29.04.2021 (Aufstellungsbeschluss) stellt sich wie folgt dar:

Boardinghouse	Entwurf Sättele 04/2021	Entwurf Ibach 07/2022
Vollgeschosse	III	III
Gebäudehöhe	8,40 m	9,25 m
Überbauung	1.164 m ²	1.298 m ²
Anzahl Appartements	56	56
Größe Appartements	21 m ²	54 à 20 m ² 2 à 79 m ²
Cafeteria	1	1
PKW-Stellplätze	37	53

Wesentliche Unterschiede des Entwurfs Ibach gegenüber der Planung Sättele sind:

- III-geschossige Ausführung des Zwischenbaus mit Cafeteria, Büroräumen und Appartements
- längerer Ostflügel um ca. 9,45 m
- höhere Anzahl an PKW-Stellplätze.

Die Einzelheiten der Planung werden in der Sitzung anhand einer PP-Präsentation erläutert.

3. Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung des Gemeinderats zum vorliegenden Entwurf des Boardinghouses wird der in der GR-Sitzung vom 31.03.2022 vorgestellte Bebauungsplan-Vorentwurf entsprechend angepasst.

Es erfolgt dann im Juli die Pressemitteilung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die dann zusammen mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung (TÖB) im August / September 2022 durchgeführt wird.

Parallel dazu wird das laufende 50. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren mit der Entwurfsphase weitergeführt.

Anlagen:

Lageplan Planungsraum vom 12.04.2021

Boardinghouse Entwurf vom 04.04.2022 (9 Pläne)

Boardinghouse Visualisierung vom 30.04.2022 (10 Pläne)

Beschlussvorschlag:

- Der Gemeinderat stimmt der geänderten Vorhabenplanung des Boardinghouses zu.

- Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit dem Bebauungsplans-Vorentwurf durchzuführen.