

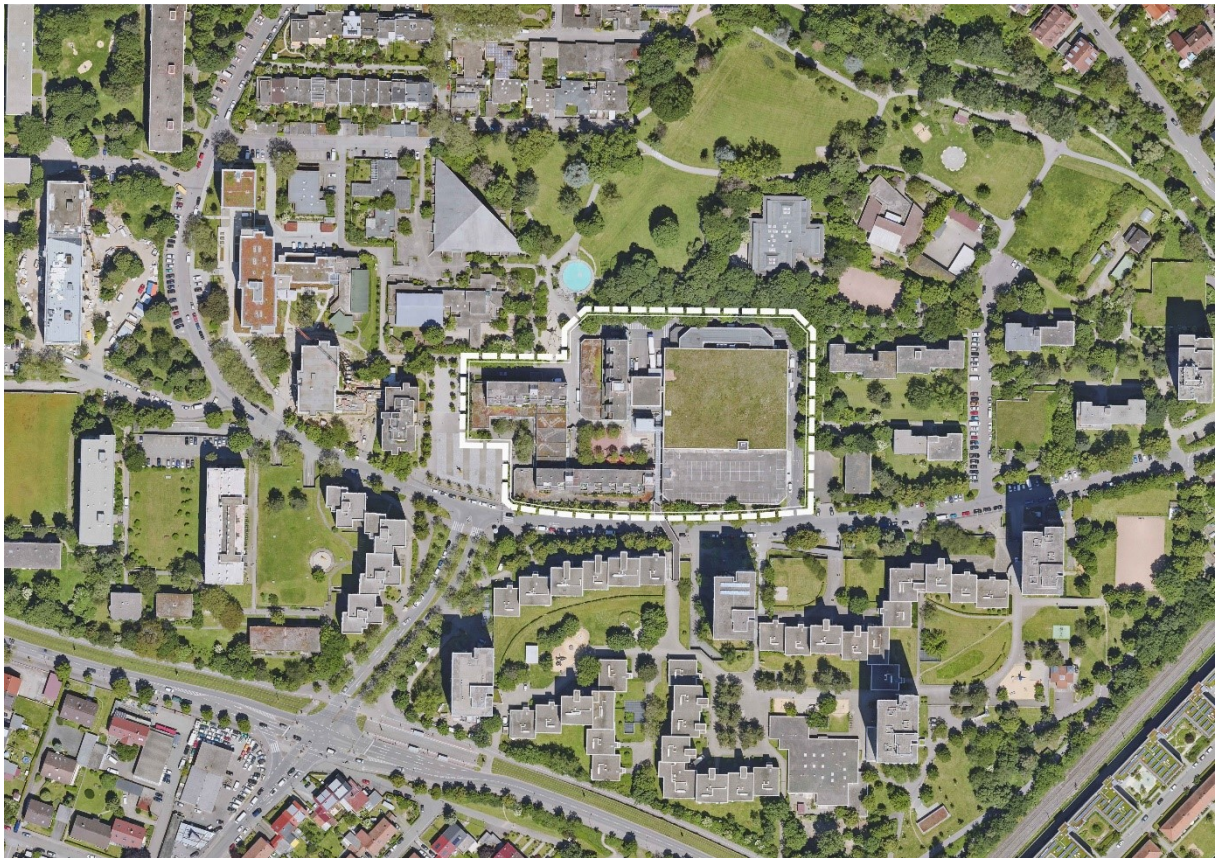
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „2. Änderung des Bebauungsplans Weingarten Zentrum“

- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB -

Plan-Nr. 6-48b

Stadtteil Weingarten

(Stand: 16.09.2020)



Neben der Sicherung der Nahversorgung ist auch die Wohnraumversorgung ein wichtiges städtebauliches Ziel. Gemäß der „Potenzialstudie Dachausbau und Dachaufstockung“ (vgl. Drucksache G-20/130) wird hier ein Objekt aus der Kategorie Sonderbauwerke zur Nachverdichtung genutzt.

Damit die Nahversorgung im Stadtteil mit seinen rund 11.000 Einwohner_innen erhalten und gestärkt werden kann und das Einkaufszentrum als Stadtteilmitte und Begegnungsort

weiterhin Bestand hat, ist ein ganzheitlicher Ansatz erforderlich. Dieser beinhaltet folgende bauliche und gestalterische Maßnahmen:

Zum einen soll durch die begonnene Sanierung der bestehenden Bausubstanz die Wiedervermietung von Ladenflächen und damit eine Belegung durch einen ausgewogenen und bedarfsorientierten Mix an Waren gefördert und gleichzeitig die Attraktivität des Standortes erhöht werden.

Zum anderen soll durch eine bauliche und gestalterische Verbesserung der bestehenden Grundstruktur das Sicherheitsempfinden im Innenbereich und insbesondere an den engen und unüberschaubaren Zugängen erhöht werden. Eine stärkere Sichtbeziehung zwischen den gewerblichen Zonen im Erdgeschoss und dem öffentlichen Raum wird angestrebt. Hierzu wurde bereits eine Rampeanlage im Innenhof abgebrochen und durch eine Aufzugsanlage ersetzt. Das im rechtswirksamen Bebauungsplan „Weingarten Zentrum“, Plan-Nr. 6-48, festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird von der Bebauungsplanänderung nicht berührt und wird vom Eigentümer/ Investor weiterhin zugesichert, hergestellt und jederzeit verkehrssicher unterhalten (grundbuchrechtliche Sicherung wird angestrebt). Dieses Gehrecht erstreckt sich zum einen vom nördlich des Einkaufszentrums verlaufenden Fußweg (im Grundstück Flst.Nr. 6897/15) mit einer Verschwenkung zur südlich verlaufenden Krozinger Straße. Die beschriebene Durchwegung verläuft zum Teil auf zwei Ebenen und schließt an den öffentlichen Fußgängersteg über die Krozinger Straße an. Zum anderen verläuft ein Gehrecht von der südwestlichen Ecke des Einkaufszentrums Richtung Westen (parallel zur Krozinger Straße; ebenerdiger Weg). Diese öffentliche Durchwegung leistet einen wichtigen Beitrag für das Sicherheitsempfinden im Stadtteil.

Darüber hinaus sollen ebenfalls zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens weitere Wohneinheiten auf dem Dach des bestehenden Parkdecks (Gebäudeteil A) entwickelt werden. Konkret soll das Parkdeck um zwei weitere Vollgeschosse aufgestockt werden, wodurch die Zahl der Wohnungen um voraussichtlich 40 bis 50 Wohneinheiten erhöht wird. Die Wohnungen bleiben im Bestand des Eigentümers und werden künftig vermietet. Durch hofartige Anordnung und die Holzbauweise entsteht auf dem Parkdeck eine besondere Wohnqualität. Eine Erhöhung um mehr als zwei Vollgeschosse ist aus technischen, statischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich. Für diese Aufstockung besteht jedoch die Notwendigkeit, den bestehenden Bebauungsplan, der derzeit für die Fläche maximal drei Vollgeschosse vorsieht, entsprechend anzupassen.

Grundsätzlich werden die aufgeführten baulichen und gestalterischen Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Standortes und zur Erhöhung des Sicherheitsgefühls nur dann Erfolg haben, wenn diese in einer guten städtebaulichen und architektonischen Qualität ausgeführt werden. Die Aspekte Baukultur und Qualitätssicherung werden vom Baudezernat unter anderem durch Beratungen im Gestaltungsbeirat begleitet und sind Voraussetzung für eine Bebauungsplanänderung. Die in diesem Gremium durch mehrere Beratungen erreichte hohe Qualität soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert werden.