# Sitzungsvorlage

| | |
|---|---|
| Gremium: | Gemeinderat |
| Sitzungscharakter: | öffentlich |
| Sitzungsdatum: | 25.06.2020 |
| Amt/ Sachbearbeiter(in): | Bauamt/ Herr Schmitt |
| Vorlage- Nr. | 36/2019 |
| **Tagesordnungspunkt:** | **6** |
| **Bezeichnung:** | **Städtebauliche Nutzung Flst. Nr. 481, Hauptstr. 51 + 53, Mühlhausen** |

**Sachverhalt:**

Im Jahr 2018 konnten die Gebäude in der Hauptstraße 51 und 53 durch die Gemeinde erworben werden. Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern von Mühlhausen ist dieses Grundstück städtebaulich von großer Bedeutung.

Inzwischen wurde das Gebäude Hauptstraße 51, welches sich in einem äußerst schlechten baulichen Zustand befand, abgebrochen. Im Gebäude Hauptstraße 53 wurden Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Dieses dient aktuell der Unterbringung von Geflüchteten in der kommunalen Anschlussunterbringung. .

Die Fläche des ehemaligen Gebäudes Hausnummer 51 wurde im Anschluss eingeschottert um diese für die Baustelleneinrichtung zur Sanierung der Hauptstraße nutzen zu können. Nach Abschluss der Bauarbeiten wurde die Fläche von den Anwohnern und Besuchern der angrenzenden Gaststätte zum Parken genutzt. Dennoch sind dies keine öffentlichen Parkplätze.

Aufgrund der aktuellen Corona-Krise wurde dem Betreiber der Gaststätte befristet bis zum 31.10.2020 eine Teilfläche des Grundstücks (ca. 50 qm) verpachtet, um dort eine Außengastronomie durchführen zu können. Für die Zukunft sollte jedoch eine dauerhafte und geordnete Verwendung des Grundstücks angestrebt werden.

Grundsätzlich wäre eine Nutzung für gewerbliche Zwecke (Gastronomie) und Wohnzwecke denkbar. Das Städteplanungsbüro Wick + Partner aus Stuttgart, welches die Rahmenplanung für die Ortsmitte Mühlhausen durchgeführt hat, hat hierfür mehrere Varianten vorgeschlagen (siehe Anlage).

Da sich das Gebäude des ehe. „Capitols“ jedoch auf privatem Gelände befindet und der Gemeinde nicht zur Nutzung zur Verfügung steht, kommen die Varianten 2 und 4 nicht in Betracht. Die Varianten 1 und 3 wurden nochmals genauer betrachtet:

***Variante 1:***
***Biergarten an der Hauptstraße***

*Es wird in einem Abstand von ca. 4,00 m westlich des Hauses 53 eine schallschützende Mauer errichtet. Diese müsste unseres Erachtens mindestens eine Höhe von 2,5 m haben. Zwischen dieser Mauer und dem italienischen Lokal wird eine Pergola gespannt, die begrünt werden könnte. Unter dieser Pergola könnte eine biergartenähnliche Situation entstehen.*

*Zwischen Haus 53 und der Mauer entsteht eine Durchfahrt mit der Möglichkeit, rückwärtig 6 Stellplätze vorzusehen. Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 481 könnte ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss entstehen. Dort könnten 3 - 5 Wohneinheiten, je nach Wohnungsgröße realisiert werden.*

*Bei dieser Variante ist der sogenannte Biergarten eher als eine straßenorientierte Außenbewirtung eines Speiselokals zu sehen. Deshalb wäre es sinnvoll, die Bewirtungsfläche zur Straße hin offen zu halten und die ersten Tische auch bereits am Rande des Gehweges zu platzieren. Die Mauerscheibe auf der Ostseite soll vor allem gegenüber der in Haus 53 bestehenden und vorgesehenen Wohnnutzung abschirmen. Diese Außenbewirtungsfläche kann wahrscheinlich wegen der direkten Zuordnung zum inneren Gastraum gut bedient werden.*

*Die Wohnnutzung in zweiter Reihe mit Orientierung in die Aue des Angelbaches lässt eine attraktive Wohnsituation erwarten. Die Stellplätze können gut untergebracht werden, wie auch Stellplätze für das bestehende Gebäude 53 im Konzept vorgesehen sind.*

*Bei dieser Variante kann für die Zukunft auch die Option offenbleiben, die Fläche der Außenbewirtung vergleichbar der Variante 3 auch mit einem Wohngebäude zu belegen.*

***Variante 3:***
***Biergarten im rückwärtigen Bereich:***

*Bei dieser Variante wird der Biergarten im rückwärtigen Grundstücksbereich von 481 vorgesehen. Auch hier müsste unseres Erachtens eine lärmabschirmende Mauer entstehen. Zum Gebäude des italienischen Lokals, Hauptstraße 49, würde in Grenzbauweise ein schmales Wohnhaus errichtet werden. Im vorderen Teil könnten 3 Stellplätze ebenerdig untergebracht werden, rückwärtig könnten im Hof vor der abschirmenden Mauer ebenfalls 3 Stellplätze vorgesehen werden. Das Wohngebäude hätte zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss und könnte ca. 5 Wohneinheiten aufnehmen.*

*Die Außenbewirtungsfläche würde bei dieser Variante den Charakter eines Biergartens annehmen können. Wünschenswert wäre es, diese Biergartenfläche an den Fuß- und Radweg entlang des Angelbaches anzubinden. Die Bewirtung dieser Fläche erscheint umständlicher zu sein, da die Entfernung von Außenbewirtungsfläche zu den Gasträumen im Inneren des Gebäudes groß ist. Eine Übersicht und Kontrolle dieser Fläche ist auch nicht so gut gegeben.*

*Auch diese Variante bietet die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt, wenn der Biergarten vielleicht auf der Grundstücksfläche des italienischen Lokals unterkommen kann, die Fläche für eine Wohnnutzung heranzuziehen, diesmal vergleichbar mit Variante 1. Die Stellplätze könnten in ausreichendem Maße geschaffen werden.*

***Fazit Städteplanungsbüro Wick + Partner:***
*Zum gegenwärtigen Zeitpunkt scheint die Variante 1 mehr Vorteile zu bieten. Zum einen kann die Frage der Außenbewirtung in der Nähe zum Gehweg mehr Impulse in die Hauptstraße bringen, dort zu einer Belebung führen und auch die Gastronomie am Standort aufzuwerten. Zum Zweiten kann rückwärtig eine attraktive Wohnsituation geschaffen werden, die ebenfalls zu einer Belebung der Ortsmitte beiträgt. Aus städtebaulicher Sicht würden wir deshalb die Variante 1 befürworten.*

Auch der Inhaber der Gaststätte befürwortet die Variante 1, um die neu entstehende Außengastronomie auf kurzem Wege bewirten zu können. Die hierfür benötigte Fläche könnte langfristig von der Gemeinde an den Gastronomen verpachtet oder von ihm käuflich erworben werden.

In Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung, dem Inhaber der Gaststätte wurde zusammen mit dem Architekturbüro Reiß aus Rettigheim ein erster Entwurf für die Außenbewirtung erarbeitet. Zur Realisierung wäre ein Wanddurchbruch wahlweise verbunden mit einem Treppenabgang oder einer erhöhten Terrasse jedoch notwendig. Die Planungsunterlagen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Gemäß der Entwurfsvariante Nr. 1 des Städteplanungsbüro Wick + Partner ist der rückwärtige Bereich des Grundstückes für eine Wohnnutzung vorgesehen. Hier wäre es denkbar den Grundstücksteil an ein Unternehmen zu veräußern bzw. langfristig zu verpachten, welches darauf preisgünstige und bezahlbare Mietwohnungen errichtet. Auch eine Wohnbaugenossenschaft wäre hier denkbar. Dabei wäre auch zu überlegen, dass Bestandshaus Hausnummer 53 ebenfalls einer neuen Nutzung zuzuführen (Abbruch/Neubau bzw. Sanierung).

---

**Beschlussvorschlag:**

**Der Gemeinderat spricht sich für eine gemischte Nutzung des Flurstücks Nr. 481, Hauptstraße 51 + 53, in Mühlhausen gemäß der Variante Nr. 1 des Städteplanungsbüro Wick + Partner aus.**

**Mit dem Betreiber der Gastronomie soll eine Ausführungskonzeption für die Außenbewirtung erstellt werden.**

**Der rückwärtige Bereich des Flurstücks soll der Wohnnutzung dienen. Hierfür werden Entwürfe für preiswerte und bezahlbare Mietwohnungen bei Bauunternehmer/Wohnbaugenossenschaften eingeholt. Dabei soll auch das Bestandsgebäude Hauptstraße 53 in diese Planung miteinbezogen werden.**

---

**Bisherige Beratungsergebnisse:**

---

**Befangenheit:**

☐ Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten.

---

**Unterschriften:**

**Amtsleiter/in:** Mühlhausen, den _____

**Bürgermeister:** Mühlhausen, den _____