



Beschlussvorlage

Amt: 61 Dalm	Datum: 20.06.2016	Az.: -0685 Da	Drucksache Nr.: 176/2016
-----------------	-------------------	---------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	06.07.2016	vorberatend	öffentlich	8 Ja-Stimme(n) 6 Nein-Stimme(n) 0 Enthal-tung(en)
Gemeinderat	25.07.2016	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

- Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung
- Aufstellungsbeschluss
- Beratung des Entwurfs
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

1. Für den im beigefügten Übersichtsplan umgrenzten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes ALTENBERG, 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs vom 20.06.2016 wird gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger durchgeführt.
3. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Anlage(n):

- städtebaulicher Entwurf - Lageplan 20.06.2016
- städtebaulicher Entwurf - Geländeschnitt 20.06.2016

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:				Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)					Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

- Visualisierung Ausgangspunkt Spielplatz beim Herzklinikum/Kasernenareal
- Visualisierung Ausgangspunkt Feuerwehrstraße
- städtebaulicher Entwurf - TA 13.01.2016
- Tabelle - Vergleich der Konzepte in Bezug auf Volumen
- Präsentation zur Verkehrsuntersuchung, Büro Fichtner, Freiburg
- Verkehrsuntersuchung, Büro Fichtner, Freiburg
- Scopingpapier, Büro Faktorgrün, Freiburg
- Auszug Bebauungsplan ALTENBERG, rechtsverbindlich seit 09.03.1967

Begründung:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Seit November 2015 befasst sich die Stadt Lahr mit der Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts für das ca. 6,9 ha große Areal rund um das Reichswaisenhaus. Für das Areal gibt es einen seit 1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplan ALTENBERG, der für den Planungsbereich ein Sondergebiet für „Gemeinbedarfseinrichtung Reichswaisenhaus“ ausweist sowie Grünflächen, Waldflächen, landwirtschaftliche oder gärtnerische Flächen festsetzt.

Der Trägerverein des Reichswaisenhaus-Areals hat im Sommer 2015 das Gelände am Altvater mit den beiden ehemaligen Waisenhäusern Thaecker-Haus und Reichswaisenhaus an die BHB Bauwert Holding GmbH mit Sitz in Baden Baden verkauft.

Der historische Standort mit denkmalgeschützter und überwiegend leerstehender Bausubstanz soll neu geordnet und als Bauland entwickelt werden. Ziel ist es, auf einer Fläche von rund 4 ha hochwertigen Wohnungsbau zu realisieren, damit der großen Nachfrage nach Wohnungen in Lahr entsprochen werden kann.

Lage des Plangebiets

Das Reichswaisenhausareal liegt an einem Südhang ca. 1000 m östlich der Innenstadt von Lahr in der Nachbarschaft zum Kreiskrankenhaus.

Der Geltungsbereich umfasst mehrere Flurstücke, wobei das Flurstück 6014/1, das eigentliche Reichswaisenhausareal, den größten Flächenanteil bildet. Weitere Flurstücke betreffen vor allem die bestehenden Erschließungsstraßen im Süden (Flstk. Nr. 6024, Nr. 6025, Nr. 6028) sowie die miteinbezogenen Nachbargrundstücke des Areals im Westen (Flstk. Nr. 5838, Nr. 5841, Nr. 5842, Nr. 5843, Nr. 5848). Ein ausparzelliertes kleineres Flurstück am nördlichen Rand des Geltungsbereiches mit der Flurstücksnummer 6014/27 wird ebenfalls in die Planung miteinbezogen.

Der Geltungsbereich wird im Süden und Westen durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Im Norden und Osten schließen sich überwiegend Waldflächen an.

Städtebaulicher Vorentwurf, November 2015

In einer ersten Entwurfsphase sollte städtische Waldfläche, die nördlich an das Plangebiet angrenzt, in Niederwald umgewandelt werden, um eine Bebauung mit vier Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Nach einem vor Ort Termin im November 2015 mit Verwaltung und Stadträten wurde entschieden, auf die nördliche Baureihe zu verzichten. Der erforderliche Waldabstand von 30 m gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung wird damit eingehalten.

Städtebauliche Konzeption, TA am 13.01.2016

Ein überarbeiteter städtebaulicher Entwurf, der den Gremien im Januar 2016 vorgestellt wurde, ist auf zwei Ebenen aufgeteilt. Die Ebene an der Altvaterstraße setzte sich aus den zwei Denkmälern Thadeus-Haus und Reichswaisenhaus und 10 Mehrfamilienhäusern zusammen. Insgesamt ist auf der Ebene an der Altvaterstraße eine Bruttogeschossfläche von ca. 16.330 qm geplant gewesen. Die Größe der Wohnfläche lag bei ca. 12.440 qm und die Wohneinheiten wurden mit 132 beziffert.

Die darunterliegende Ebene, erschlossen durch die Bürklinstraße, umfasste 6 Mehrfamilienhäuser, 9 Einzel- und Doppelhäuser und zwei Einzelhäuser auf privaten Nachbargrundstücken. Die Bruttogeschossfläche lag bei rund 9.600 qm, die Wohnfläche bei rund 7.890 qm und die Wohneinheiten wurden mit 67 beziffert worden.

Nach ausführlicher Diskussion wurde, wegen der hohen Wohndichte und der damit verbundenen Zunahme des Verkehrs, der Entwurf zur Überarbeitung zurückgestellt. Eine gutachterliche Einschätzung zum Verkehr wurde vom Gremium eingefordert.

Städtebauliche Konzeption, TA am 06.07.2016

Nach einem Architektenwettbewerb im Januar 2016 überarbeitete das Architekturbüro h4a aus Stuttgart den städtebaulichen Entwurf.

Das Plangebiet wird weiterhin durch zwei Ebenen gegliedert. Die obere Ebene, die über die Altvaterstraße erschlossen ist, wird mit 8 Mehrfamilienhäusern ergänzt. Die oberste Reihe ist um ein Geschoss von fünf Geschossen auf vier Geschosse reduziert worden. Ansonsten sind die Gebäude neben den historischen Gebäuden wie bisher auch, fünfgeschossig ausgebildet. Das neugeplante Gebäude, westlich des Thaeder-Hauses, tritt etwas zurück und dominiert damit weniger die Ansicht auf das denkmalgeschützte Gebäude.

Die Körnigkeit der geplanten **Bebauung auf der Ebene der Altvaterstraße** ist durch Einzelstellung der Gebäude aufgelockert worden. Grünbereiche zwischen der Neubebauung sind entstanden. Die Neubebauungen in ihren Dimensionen ordnen sich den Denkmälern weiterhin nicht unter, sie stehen in ihrer geplanten Größe eigenständig neben den Denkmälern.

Eine Reduzierung der Bruttogeschossfläche (16.340 qm auf 16.210 qm) und der Wohnfläche (von 12.440 qm auf 12.970 qm) auf der Ebene der Altvaterstraße ist nicht erfolgt. Nur die Wohneinheiten haben sich in der Summe um 5 WE reduziert. In der beigefügten tabellarischen Auflistung wird das Flächenvolumen deutlich.

Das Konzept sieht im Bereich der Altvaterstraße einen Kindergarten vor, der im Eingangsbereich des Wohngebietes auf einem eigenen Grundstück geplant ist. 2- 3 Gruppen soll der Kindergarten aufnehmen und bietet die Möglichkeit, dass der bestehende Kindergarten im Gebiet Altvater bleiben kann.

Bei der geplanten **Bebauung im Bereich der Bürklinstraße** wurde die Dichte erheblich reduziert. Mehrfamilienhäuser wurden durch Einfamilienhäuser ersetzt. Im westlichen Bereich sind Doppelhäuser angedacht. Die Bebauungsstruktur in der Bürklinstraße, die durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist, wird durch die Neuplanung in der gleichen Körnung ergänzt.

Die Bruttogeschossfläche ist von 9.600 qm um mehr als die Hälfte auf 4.550 qm verringert worden. Die Wohnfläche ist von rund 7.890 qm auf 4.200 qm reduziert worden. Von insgesamt 67 WE sind noch 27 WE übrig geblieben.

Ein großer Anteil der Stellplätze soll in Tiefgaragen untergebracht werden. Offene Besucherstellplätze in angemessenem Umfang und in günstiger Zuordnung sollen bereitgestellt werden.

Durch den erhöhten Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit plus Besucherstellplätze soll der ruhende Verkehr innerhalb des Plangebietes gut untergebracht werden.

Die Stichstraßen sind im Gebiet für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Am Ende jeder Stichstraße sind Wendeflächen so dimensioniert, dass dreiachsige Müllfahrzeuge diese nutzen können, ohne Inanspruchnahme angrenzender privater Grundstücke.

Verkehr

Die Erschließung des geplanten Baugebietes über die Altvaterstraße und die Bürklinstraße wurde vom Büro Fichtner Water & Transportation GmbH aus Freiburg verkehrstechnisch untersucht, da Bedenken hinsichtlich des funktionierenden Verkehrsablaufs nach der Realisierung der Baumaßnahme bestehen.

In der Verkehrsuntersuchung wurden die aktuellen verkehrlichen Gegebenheiten aufgenommen und bewertet. Eine Verkehrszählung am 08.03.2016 und eine Ortsbesichtigung am 16.02.2016 mit Auf-

nahme des Verkehrsgeschehens wurden durchgeführt. Hierbei ist auch die Verknüpfung zwischen der Altvaterstraße/der Bürklinstraße mit der Bottenbrunnenstraße, Stefaniestraße, Altfelixstraße und weiteren Straßen analysiert worden. Die funktionale Gliederung, Höchstgeschwindigkeiten, Fahrbahnbreiten und Einschränkungen im Kfz-Verkehr, der ruhende Verkehr, Rad- und Fußgängerverkehr und der ÖPNV sind in der Bestandsanalyse bewertet worden.

Im Ergebnis wird die verkehrliche Belastung innerhalb des Untersuchungsgebietes als niedrig eingestuft. Entlang der Stefaniestraße besteht die größte Verkehrsbelastung, die jedoch leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Folgende Mängel sind im Bestand bereits vorhanden:

- Eingeschränkter Begegnungsverkehr in der westlichen Bürklinstraße aufgrund langen Abschnitten mit straßenbegleitendem Parken
- Engstelle Altvaterstraße mit eingeschränkten Sichtverhältnissen
- Eingeschränkte Fahrbahnbreite in der nördlichen Altvaterstraße; Begegnungsfall Lkw/Pkw nicht möglich
- Schmale und zum Teil fehlende Gehwege im Bereich der Altvaterstraße

Im Verkehrskonzept ist man von der Errichtung von ca. 154 WE plus einer zusätzlichen Kita-Gruppe ausgegangen. In der fachlichen Bewertung geht man davon aus, dass die künftigen Verkehrsbelastungen inkl. der neuen Nutzungen der beiden Straßenzüge Altvater- und Bürklinstraße in den Spitzenstunden mit etwa 160 Kfz/h und 80 Kfz/h sich weiterhin in Bereichen bewegen, die deutlich unterhalb der Einsatzgrenze von 400 Kfz/h für Wohnstraßen liegen. Der leistungsfähige Verkehrsablauf inkl. der neuen Nutzungen ist somit inkl. Kapazitätsreserven laut Gutachten möglich.

Folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation werden vom Gutachter vorgeschlagen, die schon im Bestand sinnvoll wären:

- Ausweisen von Halteverboten in der Bürklinstraße zur Gewährleistung von Ausweichflächen beim Begegnen zweier Fahrzeuge. Hierdurch Reduktion von etwa 10 straßenbegleitenden Parkständen. Darüber hinaus Möglichkeit des Parkens im öffentlichen Raum der Bürklinstraße lediglich für Anwohner
- Neuaufteilung des Querschnitts der Engstelle in Altvaterstraße. Beibehalten der 3,50 m für die Kfz-Fahrbahn und Anordnung eines breiteren einseitigen Gehweges auf der Ostseite (entlang Personalwohnheim), um Sichtverhältnisse beim Befahren der Engstelle zu verbessern.
- Anlage eines durchgehenden Gehweges entlang der nördlichen Altvaterstraße bis zum Parkplatz der Krankenpflegeschule
- Anlage einer Begegnungsstelle für Lkw/Pkw in der nördlichen Altvaterstraße zwischen Bottenbrunnenstraße und Abzweig neues Wohngebiet

Die vorgeschlagenen Maßnahmen befinden sich in der Abstimmung. Auch die Parkplatzkapazitäten des Krankenhauses sollen überprüft und abgestimmt werden, ein erstes Gespräch fand statt.

Bebauungsplanverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung findet im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung ein Scoping statt, zudem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorgelegt wird.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahr ist die betreffende Fläche mit unterschiedlichen Darstellungen gekennzeichnet. Während der nordwestliche, auch heute schon baulich genutzte, Bereich als bestehende Sonderbaufläche dargestellt ist, sind die Flächen im südlichen Teilbereich als Flächen für Gärtnereien und die Flächen im nordöstlichen Abschnitt als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist dieser im Parallelverfahren zu ändern.

Entwässerung

Es ist eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser gemäß gesetzlichen Anforderungen geplant, auch wenn in der Umgebung eine Mischwasserkanalisation vorliegt. Eine grundsätzlich zu bevorzugende Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Hanglagen und des felsigen Untergrundes zum Schutz der Unterlieger nicht möglich.

Aufgrund der fehlenden Abflussleistung der umgebenden Kanalisation für die zusätzlichen Niederschlagsabflüsse aus dem Plangebiet muss das Regenwasser nach Möglichkeit über eine eigene Rohrleitung direkt zur Schutter abgeleitet werden. Der Bedarf einer Regenwasserbehandlung ist aufgrund der gering zu erwartenden Verschmutzung und Verkehrsbelastung bei einem leistungsfähigen Gewässer als Vorfluter wie der Schutter nicht zu erwarten. Alternativ kann ebenso über eine Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet nachgedacht werden, bei der die Einleitung in die Kanäle gedrosselt und erst nach dem Regenereignis vorgenommen wird, wodurch eine Überlastung der Vorflut-Kanäle ausgeschlossen werden kann. Ziel muss es sein, das abfließende Regenwasser einer Regenwasservorflut, sei es ein Kanal oder Gewässer, zuzuleiten!

Die Niederschlagsentwässerung der Flächen im Projektgebiet erfolgt per Freispiegelkanalisation parallel zur unten beschriebenen Schmutzwasserableitung. Soweit Flächen für Mulden oder Rinnen zur Verfügung stehen, kann die Ableitung des Straßenoberflächenwassers teilweise auch oberflächennah erfolgen.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in einer Freispiegelkanalisation. Jedes Gebäude wird über eine eigene Hausanschlussleitung mit dem Kanal verbunden. Hebeanlagen in den Gebäuden sind aufgrund der geplanten Kellertiefen und deren Nutzung auf Erforderlichkeit im Einzelfall im Rahmen des Entwässerungsgesuches zu überprüfen. Im Gegensatz zum Regenwasser besteht beim Schmutzwasser hier eine ausreichende Abflusskapazität für den zusätzlichen Abfluss aus dem Projektgebiet. Der Kanal in der Altvaterstraße ist auch im Trockenwetterfall überlastet, daher kann an dieses System nur mittels vorgeschaltetem Kanalstauraum angeschlossen werden.

Über die städtische Kanalisation gelangt das Schmutzwasser für die Reinigung zur Verbandskläranlage im westlichen Industriegebiet, die vom Zweckverband Abwasserverband Raumschaft Lahr betrieben wird.

Für die Entwässerungsanlagen ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

Umweltprüfung/Umweltbericht

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung mit einzubeziehen. Für die Belange, die in § 1a Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg erarbeitet wird, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wurde vom

Büro Faktorgrün ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aufgefordert werden, Stellung zu nehmen.

So wurde bereits in einer frühen Phase der artenschutzrechtlichen Prüfungen das Vorhandensein von Schlingnattern erkannt und ein Ausgleichskonzept zur Umsiedlung der geschützten Arten erstellt. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist schon vor der Baumaßnahme ein Ersatzhabitat im Südosten des Grundstücks (Dreiecksfläche) eingerichtet worden. Die Fläche bietet zudem das Potenzial für naturschutzrechtliche Aufwertungsmaßnahmen.

Der vollständige Entwurf des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wird dann zum Verfahrensschritt der Offenlage erstellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

Städtebaulicher Vertrag

Ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB (Erschließungsvertrag, Folgekostenvertrag) zwischen dem Bauvorhabenträger und der Stadt ist in Vorbereitung. Hier soll insbesondere die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und die Übernahme der anfallenden Kosten für notwendige Gutachten, Leistungen, öffentliche Bekanntmachungen, Modellbau, Vermessung, Erschließung, mögliche Folgemaßnahmen usw. durch den Vorhabenträger geregelt werden. Auch ein Gestaltungshandbuch, das von Architekten und Freiraumplanern entwickelt wird, soll verbindlich festgelegt und im Städtebaulichen Vertrag verankert werden.

Weiteres Vorgehen

Am 18.07.2016 wird eine Bürgerinformationsveranstaltung, die vom Investor veranstaltet wird, durchgeführt werden.

In der Gemeinderatssitzung am 25.07.2016 kann der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans ALTENBERG, 1. Änderung gefasst werden, sofern die städtebauliche Konzeption Zustimmung findet. Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses kann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung findet dann während der Sommerferien statt.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.