



Beschlussvorlage

Amt: 61 Kühl	Datum: 22.03.2017	Az.: - 0684/Kü	Drucksache Nr.: 41/2017
-----------------	-------------------	----------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	05.04.2017	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	15.05.2017	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

Eingangsvermerke

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

Betreff:

- Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET-WEST, 5. Änderung**
- Aufstellungsbeschluss
 - Beratung des Vorentwurfs
 - Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger sonstiger Belange

Beschlussvorschlag:

1. Für den im beigefügten Bestandsplan umgrenzten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes INDUSTRIEGEBIET-WEST, 5. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
3. Auf der Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfs vom 21.02.2017 wird gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger durchgeführt.
4. Der Flächennutzungsplan wird berichtigt.

Anlage(n):

- Übersichtsplan: Bestandsplan mit Nutzungsverteilung
- Übersichtsplan: Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET-WEST
- Übersichtsplan: Luftbild mit Geltungsbereich
- B-Plan-Vorentwurf: Bestandsplan mit Geltungsbereich
- B-Plan-Vorentwurf: Gestaltungsplan

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.			

- B-Plan-Vorentwurf: Sachdarstellung

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich auf Höhe des Lahrer Bahnhofes auf der gegenüberliegenden Seite der Bahngleise. Dort soll ein öffentlicher Park and Ride Parkplatz (P&R) mit dem Pkw ankommenden Bahnkunden ein Parkierungsangebot bieten.

Der Standort des Parkplatzes ist so gewählt, dass er den von der westlichen Seite der Bahngleise ankommenden Bahnkunden den längeren Weg auf die Ostseite erspart und die Wohnbebauung sowie die Verkehrswege auf der Ostseite zu entlasten hilft. Auf der Ostseite steht außerdem keine Fläche in der benötigten Größe für Parkplätze zur Verfügung.

Die Nutzungsverträglichkeit des rund 4.600 m² und 134 Stellplätze großen Parkplatzes ist im Gewerbegebiet gegeben.

Die Funktionsfähigkeit des Parkplatzes ist abhängig von einer fußläufigen Querung der Bahngleise in unmittelbarer Umgebung. Solange diese Querung noch nicht besteht, ist auch der Bau eines Parkplatzes nicht zweckmäßig. An der Querung können weitere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (ca. 15-20) und Fahrradboxen (rund 20) ihren Platz finden.

Der Bau einer Unterführung auf der Westseite der Bahnstrecke ist in der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt ab 2021 ff enthalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Grundlage geschaffen werden, die benötigten Grundstücke für die Planung zu sichern. In der Vergangenheit war es der Stadt nicht möglich Vorkaufsrechte auszuüben, da hierzu ein Bebauungsplan mit Festsetzungen für öffentliche Zwecke vorausgesetzt wird.

Die weiteren Planungsinhalte bestehen in der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes mit einer neuen Erschließungsstraße für die rückwärtigen Grundstücke, einem Grünstreifen entlang der Bahngleise und einer empfohlenen Neuordnung der Grundstücke. Näheres hierzu ist der beigefügten Sachdarstellung zu entnehmen.

Im Zuge des Bebauungsplanes muss der Flächennutzungsplan berichtigt werden. Hierbei sind Teile der Flächen für Bahnanlagen in gewerbliche Bauflächen umzuwandeln.

Die Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung ist gegeben. Insofern wird empfohlen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, um dessen rechtliche Vorteile in Anspruch nehmen zu können. Das zweistufige Verfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange soll jedoch weiterhin durchgeführt werden, um die Planung sorgfältig abstimmen und um zunächst noch weitere Informationen sammeln zu können.

Des Weiteren ist aufgrund der Größe des Plangebietes über 20.000 m² die Vorprüfung des Einzelfalls zu möglichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB noch durchzuführen.

Im Gebiet befinden sich zwei Ausgleichsflächen für Mauereidechsen (siehe Bestandsplan), die der Deutschen Bahn zur Vergrämung der Eidechsen im Bereich der Lärmschutzwände genehmigt wurden.

Mit der Vergrämung wurde bereits im Herbst letzten Jahres begonnen und es ist davon auszugehen, dass sich schon Mauereidechsen auf den Ausgleichsflächen befinden.

Die Mauereidechsenpopulation ist, sobald die Ausführung des Parkplatzes vorbereitet ist und bevorsteht, frühzeitig auf die eingeplanten Grünflächen entlang der östlichen Grenze des Plangebietes (siehe Gestaltungsplan) umzusiedeln.

Da der Bau des Parkplatzes, wie beschrieben, von anderen Maßnahmen und Vorbereitungen abhängt, ist mittelfristig nicht mit einer solchen zweiten Umsiedlung zu rechnen und die erst kürzlich umgezogenen Tiere können bis dahin in diesen Bereichen verbleiben.

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplanes INDUSTRIEGEBIET-WEST, 5. Änderung im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB zu beschließen, den Vorentwurf zu billigen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

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.