



Beschlussvorlage

Amt: 61 Dalm	Datum: 04.06.2013	Az.: -0685 Da/Ko	Drucksache Nr.: 123/2013
-----------------	-------------------	------------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	19.06.2013	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	24.07.2013	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Stabsstelle Recht

Betreff:

1. Teilbebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung
(Bereich südlich der Schutter)
 - Beratung des Entwurfs
 - Beschluss zur zweiten Offenlage

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung vom 4. Juni 2013 wird gebilligt.
2. Das Verfahren für diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
3. Aufgrund der, nach der Offenlage vorgenommenen Änderungen wird der Entwurf vom 4. Juni 2013 gemäß § 4a Abs. 3 S.1 BauGB erneut ausgelegt. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt (Zweite Offenlage).

Anlage(n):

- Geltungsbereich
- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Schalltechnische Untersuchung

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.			

Begründung:

Rückblick

Seit 2010 liegen die Verwaltungs- und Betriebsgebäude aufgrund der Insolvenz der St.-Johannis-Druckerei brach. Nach einem Eigentümerwechsel besteht nun die Aussicht einer Neuordnung des Areals.

Der für diesen Bereich geltende Bebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD aus dem Jahr 1978 weist das Plangebiet als Mischgebiet aus. Im Jahr 2005 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung gefasst und die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Im Jahr 2008 erfolgte dann die Offenlage. Der Geltungsbereich umfasste zwei getrennt voneinander bestehende Bereiche. Der Bereich Flugplatzstraße / Heiligenstraße beinhaltet eine kleinteilige Wohnbebauung, die bereits realisiert wurde. Die Planung für den Bereich südlich der Schutter sah die Verlegung einer Zufahrtsstraße parallel zur Schutter vor sowie die Möglichkeit zur Erweiterung der Firmengebäude der St.-Johannis-Druckerei. Das Plangebiet sollte weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die beiden Bebauungsplanbereiche werden getrennt voneinander weiter bearbeitet. Der 1. Teilbebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung (Bereich südlich der Schutter), der die Wiedernutzung der Brachfläche ermöglicht, kann nun als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB fortgeführt werden. Da die Grundfläche deutlich unter der gesetzlichen Prüfgrenze von 20.000 Quadratmetern liegt, ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich. Dennoch wurden einzelne Schutzgüter überprüft. Der 2. Teilbebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung (Bereich Flugplatzstraße/Heiligenstraße) wird in einem separaten Verfahren behandelt.

Neukonzeption

Im Zuge der Neuordnung sollen nun auf dem 1,8 ha großen Gebiet einige bestehende Verwaltungs- und Betriebsgebäude der St.-Johannis-Druckerei abgebrochen werden und eine Wohnbebauung neu entstehen. Das denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude der St.-Johannis-Druckerei bleibt erhalten. Hochwertiger Wohnraum soll dort eingerichtet werden. Das bestehende Mischgebiet wird in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt.

Lärmschutzgutachten

In 50 m – 100 m Entfernung befinden sich die Bahngleise der Strecke Karlsruhe – Basel. Um Immissionskonflikte innerhalb des Bebauungsplangebietes zu vermeiden, erarbeitete das Planungsbüro rw bauphysik Ingenieure, Schwäbisch Hall, eine schalltechnische Untersuchung „Schallimmissionsprognose Schienenverkehr“ für den Bebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung. Hierfür wurden die maßgeblichen Geräuschemissionen im Plangebiet, die durch den Schienenverkehr auf den bestehenden Gleisen entstehen, ermittelt und bewertet. Aussagen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Wohngebietes wurden getroffen. Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen wurden abschließend in den Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zusammengefasst.

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion soll ein Gewässerrandstreifen entlang der Schutter festgesetzt werden („Blaues Band“ der Schutter). Der bestehende öffentliche Fuß- und Radweg entlang der Schutter müsste hierzu, wie in der Planzeichnung dargestellt, verlegt werden. Zwischen dem Fuß- und Radweg und der geplanten Wohnbebauung ist die Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesen, die heute schon gärtnerisch genutzt wird.

Die Realisierung des Gewässerrandstreifens und der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten hängt von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ab. Eine kurzfristige Realisierung erscheint nicht möglich, da die Eigentümer der Flächen diese selber weiter nutzen wollen und Bestandsschutz genießen. Dennoch ist es wichtig, die Flächen im Bebauungsplan für eine zukünftige Nutzung zu sichern.

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Grundlage des Entwurfes vom 04.06.2013 die Offenlage des 1. Teilbebauungsplans HEILIGENBREITE-NORD, 5. ÄNDERUNG zu beschließen. Da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch angewandt werden.

Karl Langensteiner-Schönborn

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 § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.