



Beschlussvorlage

Amt: 61 Löhr	Datum: 18.06.2013	Az.:	Drucksache Nr.: 134/2013
-----------------	-------------------	------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	17.07.2013	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	24.07.2013	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

Eingangsvermerke

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

Betreff:

- Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 1, 1. Änderung**
- Aufstellungsbeschluss
 - Beratung des Entwurfs
 - Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlage)

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Nutzungsplan eingezeichneten Geltungsbereich wird gemäß § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 1, 1. Änderung aufgestellt.
2. Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
3. Der Entwurf zum Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 1, 1. Änderung vom 18. Juni 2013 wird gebilligt.
4. Auf der Grundlage des Entwurfs ist die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Anlage(n):

- Bestandsplan
- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Schalltechnisches Gutachten

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:Begründung:

Am 29. März 2012 fand die Preisgerichtssitzung zum nicht offenen Realisierungswettbewerb Goethestraße statt. Ausloberin war die Städtische Wohnungsbau GmbH als Eigentümerin der überplanten Flächen. Den ersten Preis errang Professor Harald Roser aus Freiburg in Zusammenarbeit mit dem Büro bbz Landschaftsarchitekten. Das Konzept sieht eine Blockrandbebauung mit drei bis vier Vollgeschossen (plus Attikageschoss) vor, die sehr hochwertige Innenbereiche ermöglicht.

Zwischenzeitlich ist die Planung so weit ausgearbeitet, dass der Bebauungsplan ALT-STADTQUARTIER 1, 1. Änderung ins Verfahren gehen kann. Die Änderung ist notwendig, da der rechtsverbindliche Plan von 1980 vor allem hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht.

Die beiden wesentlichen Themenkomplexe Altlasten und Schallschutz konnten bereits im Vorfeld durch Fachgutachten umfassend beleuchtet werden. Dabei stellt der von Goethe- und Kaiserstraße ausgehende Verkehrslärm eine große baurechtliche und planerische Herausforderung dar. Demgegenüber weist die ehemals gewerblich genutzte Fläche nur in sehr geringem Maße Bodenkontaminationen auf.

Eine weitere schwierige Aufgabenstellung ist die deutliche Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung definierten Obergrenzen für die Grundflächenzahl und insbesondere für die Geschossflächenzahl. Dies wurde jedoch bereits bei der Auslobung zum Wettbewerb nach entsprechenden Hinweisen durch das Stadtplanungsamt vom Preisgericht einmütig akzeptiert. Eine solche Überschreitung ist möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen und plausibel dargelegt werden.

Bei der Planänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Sie kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dadurch können die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie eine Umweltprüfung entfallen. Der Plan geht somit direkt in die Offenlage.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplanentwurf vom 18. Juni 2013 zu beschließen und den Aufstellungs- sowie den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

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 dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.