

# Beschlussvorlage

Amt: 61 Fink/Dalm	Datum: 22.06.2017	Az.: -0685 Da	Drucksache Nr.: 175/2017
----------------------	-------------------	---------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	04.07.2017	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	10.07.2017	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
- Städtebauliches Konzept
  - Weiteres Vorgehen

## Beschlussvorschlag:

1. Als städtebauliches Konzept wird die Variante 5 bestimmt. Dies bedeutet eine Reduktion der Bebauung in der Reihe der Denkmale um ein Geschoss bei 3 von 4 Neubauten bei gleichzeitiger Verbreiterung der außenliegenden Neubauten um jeweils maximal 3 Meter.
2. Das städtebauliche Konzept bildet damit die Grundlage für die Fertigstellung der fachlichen Gutachten. Im September 2017 sollen die Vorlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes, zum Gestaltungshandbuch und zum Städtebaulichen Vertrag in den Gremien der Stadt zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

## Anlage(n):

- Städtebauliches Konzept 10.11.2015 / TA 24.11.2015
- Städtebauliches Konzept 16.12.2015 / TA 13.01.2016
- Städtebauliches Konzept 24.05.2016 / TA 08.06.2016
- Städtebauliches Konzept 20.06.2016 / TA 06.07.2016
- Städtebauliches Konzept 07.07.2016 / GR 25.07.2016
- Lageplan Variante 1, Städtebauliches Konzept 12.06.2017
- Lageplan Variante 2, Städtebauliches Konzept 12.06.2017
- Lageplan Variante 3, Städtebauliches Konzept 12.06.2017
- Lageplan Variante 4, Städtebauliches Konzept 13.06.2017
- Lageplan Variante 5, Städtebauliches Konzept 20.06.2017
- Schnitte 1-3, Variante 5, 20.06.2017
- Schnitt 4, Variante 5, 20.06.2017
- Schnitte 5-7, Variante 5, 20.06.2017
- Schnitt 9, Variante 5, 20.06.2017
- Perspektive Südansicht, 07.07.2016 (zu Anlage 5)
- Perspektive Südansicht, Variante 5, 20.06.2017

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:**Arbeitspapier zum Sachstand**

Nach Abschluss des Bürgerentscheids hat die Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Projektträger die Arbeiten wieder aufgenommen.

Aus dem Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde das Gespräch mit der Polizei und dem Landesamt für Denkmalpflege gesucht und geführt. Im Folgenden wird der Sachstand zu den verschiedenen Themenbereichen kurz dargestellt. Der zweite Themenblock stellt dann die Überlegungen zum städtebaulichen Konzept dar und zeigt einen Lösungsansatz auf, der diskutiert und entschieden werden soll.

**1. Sachstand**FAHRPLAN

Ziel ist, im Juli 2017 eine Verständigung über das städtebauliche Konzept in den politischen Gremien herbeizuführen.

Das städtebauliche Konzept ist die entscheidende Grundlage für die Fachgutachten, die darauf aufbauen. Derzeit wird ein Lärmgutachten erstellt.

In den Sommerferien kann dann der Entwurf des Bebauungsplanes mit einer Gestaltungssatzung ausgearbeitet werden. Parallel ist das Gestaltungshandbuch zu entwerfen und der Städtebauliche Vertrag ist zu formulieren und abzustimmen.

Im September 2017 können dann der Offenlagebeschluss und die Beschlüsse zum Vertrag und zum Gestaltungshandbuch in den politischen Gremien diskutiert und beraten werden. Im direkten Anschluss möchte die Stadtverwaltung im September 2017 eine weitere Bürgerinformationsveranstaltung zum Projekt durchführen, um das recht komplexe Projekt zu erläutern.

Die Offenlage des Bebauungsplanes kann dann im Oktober und November 2017 durchgeführt werden.

VERKEHR

Zur Frage der Müllabfuhr im neuen Wohnquartier gab es einen Vor-Ort-Termin mit LRA Ortenaukreis, Abfallwirtschaft, Firma MERB, Fachplaner und Fachdienststellen der Stadt am 9.9.2016. Ergebnis ist, dass die Radien der Fahrbahnränder vergrößert werden unter Einhaltung der privaten Grundstücksgrenzen. Außerdem muss eine vorhandene Absenkung in der Fahrbahn der Bürklinstraße beseitigt werden, damit das 3-achsige Müllfahrzeug ohne Aufsetzen nach oben fahren kann. In beiden Teilbereichen – Altvater- und Bürklinstraße – werden die Müllbehälter nach Umsetzung der Planung direkt in den Straßen entleert.

Mit der Polizeidirektion Offenburg und den entsprechenden Fachdienststellen der Stadt wurde am 17.5.2017 gesprochen. Als Ergebnis versucht die Stadt hier Gelände zu kaufen. Es handelt sich um 1 Meter Breite in der Altvaterstraße (Bereich nach Einmündung Bottenbrunnenstraße bis zum Bereich Krankenpflegeschule) zur Erhöhung der Verkehrssicherheit. Die Frage der Tragung der Kosten für den Erwerb und des Ausbaus ist noch zu klären.

Nach Abstimmung und rechtlicher Beratung empfiehlt die Verwaltung, die neu geplanten Straßen und eine zentrale Fußwegeverbindung als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festzusetzen.

Ziel beim Stellplatzschlüssel ist ein Verhältnis von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit. Dieser Schlüssel wird in Lahr häufig zugrunde gelegt. Zusätzlich sind gegenwärtig ca. 25 bis 30 Besucherparkplätze geplant. Besucherstellplätze werden in den Wohngebieten, die die Stadt selbst plant, meist nur in sehr begrenztem Umfang realisiert. Die Anzahl in diesem Wohnquartier ist deutlich überdurchschnittlich.

Derzeit wird geprüft, ob - ähnlich wie im Baugebiet Kanadaring - eine Differenzierung der Anforderung in Bezug zur Wohnungsgröße sinnvoll ist. Weiterhin prüft die Verwaltung, welche Ansatzpunkte es gibt, um alternative Angebote zur privaten Pkw-Nutzung unterbreiten zu können. Ein anderer Lösungssatz wäre, im Bebauungsplan Flächen festzusetzen, auf denen weitere Parkplätze gebaut werden können, wenn sich nach dem Bezug zeigt, dass die vorhandenen Parkplätze nicht ausreichen. Die Verpflichtung zur Herstellung wäre dann ein Thema für den Städtebaulichen Vertrag.

Verschiedene Tiefbauarbeiten sind zu koordinieren: die Erschließung im Wohnquartier selbst mit dem Bau des Abwassersammlers zum Baugebiet HOSENMATTE im unteren Bereich der Altvaterstraße (und Weiterführung über Grundstück des Klinikums) 2019 oder 2020 und der Bau einer neuen Abwasserleitung in der oberen Altvaterstraße (ab Bottenbrunnenstraße bis zur Krankenpflegeschule) 2020/2021 oder nach Fertigstellung des Wohnquartiers. In der weiteren Projektentwicklung ist noch zu prüfen, welche Reihenfolge die beste ist.

Die Umsetzung von verkehrsverbessernden Maßnahmen im Umfeld – unabhängig vom Bebauungsplan, z.B. Anwohnerparken, Parkraumkonzept für das Quartier am Krankenhaus wird von der Verwaltung bearbeitet und zu weiteren Beschlussfassungen in den Gremien vorgelegt.

Die Vergabe eines Mobilitätskonzeptes für die Gesamtstadt ist für 2018 vorgesehen, eine Haushaltsbefragung zum Verkehrsverhalten kann bereits 2018 durchgeführt werden.

## UMWELT

In Sachen Artenschutz sind mehrere Schlingnattern umgesetzt worden. Dies wird fachlich begleitet. Auch nach Abschluss der Maßnahme wird die Maßnahme noch weiter begleitet und der Erfolg überprüft. Dieses sogenannte Monitoring ist Auflage in der Genehmigung.

Der Waldabstand und das FFH-Gebiet werden respektiert.

Als Hochbaustandard möchte der Projektträger KfW 55 realisieren mit dem Ziel, Erdwärme einzusetzen, Luftwärmepumpen sollen nicht zum Einsatz kommen.

## KITA

Eine 3-gruppige Einrichtung soll neu gebaut werden, eine Verständigung zwischen Stadt und Träger wurde erreicht.

Die Deutsche Bauwert AG stellt das Grundstück für 1 symbolischen Euro zur Verfügung.

Bauherr wird der Verein Deutsches Reichswaisenhaus für 2 Gruppen sein. Gegenwärtig werden noch Gespräche geführt, ob die Bauherrschaft für 3 Gruppen übernommen wird.

Der Verein braucht fachliche Betreuung (möglichst routinierten Kita-Architekten), Eine Kostenreduzierung kann möglicherweise durch Ausschreibung für einen Generalunternehmer erreicht werden. Bei der Ausschreibung würde die Deutsche Bauwert AG unterstützen.

Nach Fertigstellung der Kita wird diese an die Bürgerstiftung Lahr übertragen.

Die „Kleinen Strolche“ e.V. mieten die Immobilie langfristig. Die Stadt trägt die Kaltmiete zu 100 % als Zuschuss. Sollte sich wider Erwarten der Verein auflösen, würde die Stadt die Trägerschaft übernehmen.

## GELTUNGSBEREICH

Die Ausdehnung des Geltungsbereiches auf das Grundstück des Landkreises im Bereich der Krankenpflegeschule - heute festgesetzt als Jugendherberge – wird gerade geprüft. Eine weitere Baumöglichkeit im Sinne von flächensparender Entwicklung wäre hier möglich. Die Verwaltung führt hierzu noch Gespräche.

Im bisherigen Geltungsbereich befinden sich im westlichen Bereich – erschlossen über die Bürklinstraße – private Grundstücke. Dies ist rechtlich auch notwendig, da Bebauungspläne eine städtebauliche Ordnung gewährleisten müssen. Die Kostentragung für Erweiterung der Fachgutachten (Grün, Artenschutz, Lärm, Verkehr) ist noch zu klären.

## VERFAHREN

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren auf das beschleunigte Verfahren umzustellen. Dadurch ist nur eine Berichtigung des Flächennutzungsplans notwendig und keine parallele Änderung. Eine Flächennutzungsplanänderung würde eine zeitliche Verzögerung bedeuten. Das Aussetzen der Bearbeitung durch den Bürgerentscheid könnte so teilweise kompensiert werden.

In der Konsequenz muss keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt werden, aber die vorgestellten grünplanerischen Elemente sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Eine rechtliche Beratung und Prüfung erfolgt durch Herrn Prof. Dr. Sparwasser, Freiburg

## GESTALTUNG

Ein Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung soll für dieses Wohnquartier in Hanglage aufgestellt werden.

Ein Gestaltungshandbuch kann für die Vermarktung der Wohnungen verwendet werden, aber auch zur Übersetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Bauherren eingesetzt werden.

Der Vorteil einer Gestaltungssatzung ist, dass sie Teil der Offenlage und damit Gegenstand der Bürgerbeteiligung ist. Der Städtebauliche Vertrag wird nicht öffentlich ausgelegt, Externe haben somit keine Möglichkeit der Einsichtnahme. Die Bürgerschaft hat hier dem Gemeinderat zu vertrauen.

## STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Der Städtebauliche Vertrag wird einen Erschließungsvertrag beinhalten. Dieser regelt die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Tragung der Kosten.

Eine Kostentragungspflicht für die Grünflächenbepflanzungen und Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft wird ebenso aufgenommen.

Weitere Regelungsinhalte werden die Gestaltung der Hochbauten und der zeitliche Ablauf der Realisierung sein. Entscheidend ist, dass eine Realisierung durch Bauträger erfolgt. Es soll kein übliches Baugebiet werden, in dem jeder Eigentümer individuell entscheidet, wann er baut. Ziel ist, dadurch auch die Belastungen der Anwohner zu begrenzen. In diesem Zusammenhang wird die Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Baustellenkonzeptes gefordert.

Das Baustellenkonzept selbst wird aber veröffentlicht werden, da es gemeinsam entwickelt werden soll.

## **2. Städtebauliches Konzept - Dichte**

### Rückblick zum städtebaulichen Konzept

Kurzbeschreibung der Konzepte:

Städtebauliches Konzept vom 10.11.2015, TA am 25.11.2015

5 Bebauungsreihen, kein Waldabstand, insgesamt 200 WE: 175 WE in Neubauten und 25 WE in Denkmalen im gesamten Gebiet, überwiegend Mehrfamilienhäuser, kein Kindergarten  
Keine Angabe zu Wohnflächen

Städtebauliches Konzept vom 16.12.2015, TA am 13.1.2016

4 Bebauungsreihen, Waldabstand wird eingehalten, insgesamt 199 WE:  
am Altvater 105 WE Neubau und 27 WE in Denkmalen, 10 MFH und 2 Denkmale, Kindergarten im Neubau  
in der Bürklinstraße 67 WE Neubau inkl. Nachbargrundstücke, 6 Mehrfamilienhäuser und 9 Einzel-, Doppelhäuser  
(BGF inkl. Nachbarbebauung 25.944 qm) und Wohnfläche inkl. Nachbarbebauung 20.323 qm (mit Kita), 20.043 qm (ohne Kita)

Städtebauliches Konzept vom 24.5.2016, TA am 8.6.2016

4 Bebauungsreihen, Waldabstand wird eingehalten, insgesamt 148 WE:  
am Altvater 94 WE Neubau und 27 WE in Denkmalen, 8 MFH und 2 Denkmale, Kindergarten als eigenständiger Neubau  
in der Bürklinstraße 14 EH und 6 DHH, 27 WE Neubau inkl. Nachbargrundstücke,  
Wohnfläche inkl. Nachbarbebauung 16.883 qm (mit Kita), 16.604 qm (ohne Kita)

Städtebauliches Konzept vom 20.6.2016, TA am 6.7.2016

4 Bebauungsreihen, Waldabstand wird eingehalten, insgesamt 154 WE:  
am Altvater 100 WE Neubau und 27 WE in Denkmalen, 8 MFH und 2 Denkmale, Kindergarten als eigenständiger Neubau  
in der Bürklinstraße 14 EH und 6 DHH, 27 WE Neubau inkl. Nachbargrundstücke  
Wohnfläche inkl. Nachbarbebauung 17.173 qm (mit Kita), 16.893 qm (ohne Kita)

Städtebauliches Konzept vom 7.7.2016/20.7.2016 GR am 25.7.2016

4 Bebauungsreihen, Waldabstand wird eingehalten, insgesamt 150 WE:

am Altvater 96 WE Neubau und 27 WE in Denkmalen, 8 MFH und 2 Denkmale, Kindergarten als eigenständiger Neubau  
in der Bürklinstraße 14 EH und 6 DHH, 27 WE Neubau inkl. Nachbargrundstücke  
Wohnfläche inkl. Nachbarbebauung 16.549 qm (mit Kita), 16.269 qm (ohne Kita)

## DENKMALSCHUTZ

Beim Gespräch am 11.5.2017 mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde der Wunsch formuliert, die 4. Baureihe in der Höhe zu reduzieren, damit die Denkmale nicht überragt werden.

Die schriftlich benannte Empfehlung, das Bauvolumen in der Reihe der Denkmale zu reduzieren, wurde nicht mehr benannt, aber dies hat gerade die Bürgerschaft sehr bewegt.

Eine weitere Forderung war, dass die Denkmale von bestehendem Grün freigestellt und die Neubauten von Grün „umspielt“ werden

## Weiteres Vorgehen beim städtebaulichen Entwurf

Es wurden weitere Variationen des städtebaulichen Konzeptes ausgearbeitet, um insbesondere dem Wunsch nach stärkerer Berücksichtigung der Denkmale entgegenzukommen. Ziel dabei ist, die entfallende Wohnfläche an anderer Stelle zu ersetzen. In der Konsequenz also Erhalt des räumlichen Bauvolumens bei anderer räumlicher Verteilung:

## Variationen zum städtebaulichen Konzept

Variante 1:

Reduzierung der Gebäude in der Reihe der Denkmale um ein Geschoss (4 Gebäude), dafür Bau von Eigentumswohnungen in 2. Baureihe der Bürklinstraße in gleicher Höhe wie Einfamilienhäuser (2 Geschosse + DG) – 3 kleine Mehrfamilienhäuser.  
Wohnfläche inkl. Nachbarbebauung 15.844 qm (ohne Kita)

Variante 2:

Reduzierung der Gebäude in der Reihe der Denkmale um ein Geschoss (4 Gebäude), dafür Bau eines 5. Gebäudes in der obersten Reihe (östliche Seite).  
Wohnfläche inkl. Nachbarbebauung 16.158 qm (ohne Kita)

Variante 3:

Reduzierung der beiden Gebäude zwischen den Denkmalen um ein Geschoss (2 Gebäude), dafür Verbreiterung der beiden außenstehenden Gebäude in der 3. Baureihe (östlich des Reichswaisenhauses und westlich des Thaeder-Hauses).  
Wohnfläche inkl. Nachbarbebauung 16.293 qm (ohne Kita)

Variante 4:

Reduzierung der Bebauung in der 3. Reihe am Altvater zwischen den Denkmalen um ein Geschoss, dafür Verbreiterung der beiden außenstehenden Gebäude um 5 m (östlich des Reichswaisenhauses und westlich des Thaeder-Hauses). An Stelle eines Doppelhauses in der Bürklinstraße sind vier Reihenhäuser geplant.  
Wohnfläche inkl. Nachbarbebauung 16.394 qm (ohne Kita)

## Variante 5:

Reduzierung der beiden Gebäude zwischen den Denkmälern und des westlichen Gebäudes um ein Geschoss auf III + D. Das östliche Gebäude bleibt IV-geschossig + D. Die beiden außenstehenden Gebäude in der 3. Baureihe werden um maximal 3 Meter verbreitert. Wohnfläche inkl. Nachbarbebauung 15.872 qm (ohne Kita).

Die Lagepläne zu diesen 5 Varianten einschließlich der Schnitte sind der Vorlage beigelegt.

In einer weiteren Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege am 16. Juni 2017 wurden die Varianten besprochen:

- Die jetzt dargestellte Höhenentwicklung der Bebauung in der 4. Reihe wird begrüßt. Die Neubebauung überragt nicht die Denkmäler.
- Eine Reduzierung der Neubebauung zwischen den Denkmälern um ein Geschoss wird als deutliche Verbesserung der Situation bewertet.
- Eine Wohnflächenvergrößerung in der Bürklinstraße ist aus denkmalpflegerischer Sicht unkritisch, da diese Bebauung die gleiche Höhenentwicklung wie die Bebauung mit den Einfamilienhäusern hat. Auch die Ergänzung von 4 Reihenhäusern ist verträglich.
- Bei Durchsicht aller Schnitte wird auch eine Reduktion der Neubebauung um ein Geschoss östlich und westlich der Denkmäler dringend empfohlen. Eine Verbreiterung der seitlichen Bebauung wird kritisch gesehen.
- Die neue organische Architektursprache wird als deutlich besser und ansprechender empfunden.

### Empfehlung der Verwaltung:

In der nichtöffentlichen Vorberatung des Technischen Ausschusses am 20.6.2017 zeichnete sich ein politischer Wille ab, die Variante 5 auszuwählen:

Die Reduzierung um ein Vollgeschoss bei 3 Neubauten in der Reihe der Denkmäler wird begrüßt. Die Verbreiterung der beiden außenliegenden Neubauten in der Reihe der Denkmäler um maximal 3 m gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 25.7.2016 wird zur Kompensation mitgetragen.

Aber aus stadtplanerischer und denkmalpflegerischer Sicht empfahl die Verwaltung auch beim östlichen Neubau in der Reihe der Denkmäler auf ein Vollgeschoss zu verzichten.

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.