



Beschlussvorlage

Amt: 61 Hauptvogel	Datum: 06.09.2017	Az.: -0691/Ha	Drucksache Nr.: 221/2017
-----------------------	-------------------	---------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	20.09.2017	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	25.09.2017	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	50					
Handzeichen						

Eingangsvermerke

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

Betreff:

- Bauvorhaben im Bereich der ehemaligen AKAD
- Städtebauliches Konzept
 - Grundsatzentscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Dem städtebaulichen Konzept wird als Grundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren zugestimmt.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB in Priorität ... durchgeführt.

Anlage(n):

- Bestandsplan mit Geltungsbereich
- Städtebauliches Konzept Lageplan
- Schnitte
- Perspektive

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:

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 15.04.2015 wurde bereits nichtöffentlich über das Bauvorhaben auf dem ehemaligen Gelände der AKAD informiert. Die damalige Planung der Werkgruppe sah vor das ehemalige Offizierscasino abzureißen, um auf dem rund 2 ha großen Grundstück 8 Stadtvillen mit insgesamt 70 Wohneinheiten zu ermöglichen. Im Ältestenrat am 28.09.2015 wurde eine weitere Version vorgestellt. In dieser sollte das Bestandsgebäude erhalten bleiben und noch 6 Stadtvillen gebaut werden.

In den darauf folgenden Monaten hat sich die Eigentümerin Imolar GmbH dazu entschlossen, eigenständig die Planung zu überarbeiten und fortzuführen. Die jetzige Planung sieht vor, die Bestandsgebäude zu erhalten sowie 6 barrierefreie Gebäude, die jeweils 3 bis 4 Geschosse haben, zu bauen. Fünf der Wohngebäude sind im Norden des Grundstücks entlang des Hohbergwegs angedacht. Das sechste Gebäude befindet sich im südlichen Teil des Grundstücks, auf Höhe der Feuerwehrstraße. Insgesamt sind für das Plangebiet 59 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit (Bistro/Café) geplant. Die Wohnungsgrößen bieten ein Spektrum von 1- bis 4-Zimmerwohnungen (50 m²- 120 m²). Unterhalb der drei nördlichen Gebäude, entlang des Hohbergwegs, soll eine Tiefgarage mit 41 Stellplätzen entstehen. Eine weitere Tiefgarage mit 12 Stellplätzen ist unter dem südlichen Gebäude angedacht. Insgesamt stehen auf dem Grundstück inklusive Tiefgaragen und Garagen 89 Stellplätze zur Verfügung. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1,5. Weitere 49 Bestandsstellplätze stehen für die Büronutzung des ehemaligen AKAD-Gebäudes und dem Bistro zur Verfügung.

Die Planung von Imolar zielt darauf ab, die parkähnliche Struktur des Grundstücks sowie die meisten Bestandsbäume zu erhalten. Die Dachflächen der Tiefgarage sowie der Gebäude sollen ebenfalls begrünt werden. Die Maße (Gebäudehöhe und Grundfläche) der geplanten Gebäude fügen sich, aus Sicht der Verwaltung, in die Umgebung ein. Durch die Ansiedlung der meisten Gebäude entlang des Hohberwegs im Norden des Plangebiets bleibt ein Großteil der Grünfläche frei und kann als zusammenhängender Freiraum von den angrenzenden Bewohnern genutzt werden. Das nun vorliegende städtebauliche Konzept kann somit als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren dienen. Im Vergleich mit dem ersten Konzept wurde die Bebauung deutlich reduziert. Wenn Lahr weiterhin seine landwirtschaftlichen und landschaftlichen Flächen vor Bebauung schützen möchte, dann sind solche Nachverdichtungen notwendig. Aus fachlicher Sicht wird die vorgelegte Grundkonzeption als guter Kompromiss bewertet. Die Lösung mit dem Neubau einer Tiefgarage mit direkter Zuordnung zu den Wohnungen trägt zu einer deutlichen Verringerung der Versiegelung bei.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht. Um das Bauvorhaben verwirklichen zu können, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Für den Planbereich würde das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens müsste der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Gleichwertigkeit der beiden Plangebiete Altenberg und ehemaliges AKAD-Gelände begründete bisher die Einstufung des Bebauungsplanverfahrens in Priorität I. Vor dem Hintergrund zahlreicher neuer Aufträge – insbesondere im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept – ist das Fachamt sehr stark belastet. Eine befristete Stelle läuft im Februar 2018 aus, ein Verlängerungsantrag wurde gestellt. Vor dem Hintergrund der langen Bemühungen des Grundstückseigentümers würde das Fachamt gerne schnellstmöglich das Bebauungsplanverfahren starten.

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.