



Beschlussvorlage

Amt: 61 Lütkenhaus	Datum: 26.02.2018	Az.: -0688 Lü	Drucksache Nr.: 51/2018
-----------------------	-------------------	---------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	07.03.2018	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	19.03.2018	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

Eingangsvermerke

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

Betreff:

- Bebauungsplan HOSENMATTE II, 3. Änderung
- Aufstellungsbeschluss
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

1. Für den im beigefügten Bestandsplan umgrenzten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplans HOSENMATTE II, 3. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 26.02.2018 wird gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Anlage(n):

- Bestandsplan mit Geltungsbereich
- Nutzungsplan
- Gestaltungsplan
- Planungsrechtlich Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Begründung
- Artenschutzrechtliche Beurteilung
- Umweltbericht

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:

Das Konzept zum Bebauungsplan HOSENMATTE II geht auf einen städtebaulichen Wettbewerb aus dem Jahr 1999 zurück. Das daraus hervorgegangene Siegerbüro wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gehobenen Wohnbaugebietes am nördlichen Rand der Lahrer Kernstadt geschaffen.

Der Bebauungsplan HOSENMATTE II ist seit dem 31.7.2004 rechtsverbindlich. Der 1. Bauabschnitt (ca. 7,2 ha) ist erschlossen und inzwischen zum größten Teil aufgesiedelt. Für den 2. Bauabschnitt (ca. 9,3 ha) wurde mittlerweile das Umlegungsverfahren durch die mit der Durchführung beauftragte STEG, Stadtentwicklung GmbH, weiter vorangetrieben und die Zuteilung der Bauplätze steht kurz vor dem Abschluss.

Im ersten Bauabschnitt gab es bereits zwei Bebauungsplanänderungen auf Erfahrungen aus der Genehmigungspraxis aufbauend:

- a) Die zulässige Bautiefe wurde im Einfamilienhausbereich von 8 auf 10 m erweitert, ohne das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen.
- b) Die Baulinie südlich der Kirschbaumallee wurde um 3 m zurückversetzt.

Diese Änderungen haben sich bewährt und werden nun auf den 2. Bauabschnitt (HOSENMATTE II, 3. Änderung) übertragen, auch um damit die Gleichbehandlung der Bauherren zu gewährleisten.

Das Baugebiet HOSENMATTE II (1. Abschnitt) wurde von Käufern sehr gut angenommen und es sind nur noch einzelne Bauplätze verfügbar. Nachdem ein Großteil bebaut wurde, zeigen sich jedoch einige Verbesserungsmöglichkeiten bzw. Kritikpunkte. Diese finden bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Berücksichtigung. Daneben besteht im Hinblick auf eine ökologische/städtebauliche Optimierung punktueller Änderungs-/Präzisierungsbedarf für einzelne Teilbereiche des 2. Bauabschnitts.

Folgende zusätzliche Änderungen sind Gegenstand der 3. Änderung:
(Eine detaillierte Beschreibung der Änderungen kann der Begründung (Nr. 1.2) zum Bebauungsplan entnommen werden.)

- c) Quartiersplatz mit angrenzender Bebauung:
 - Auflösung der beiden ursprünglich rund 90 m langen Baukörper nördlich und südlich des Quartiersplatzes in Einzelbaukörper mit Maximallängen von ca. 38 sowie 45 m im Norden und ca. 28 m im Süden.

Dadurch wird eine kleinteiligere straßen-/platzbegleitende Bebauung geschaffen.

- Anstelle einer gepflasterten Fläche wird der Quartiersplatz überwiegend als Grünfläche mit größerem Baumbesatz und Sitzmöglichkeiten und eventuell Spielmöglichkeiten gestaltet, wobei ein Baufenster für einen Kiosk/Nahversorger vorgesehen ist.
- Auf der Südseite werden analog zum 1. Bauabschnitt Senkrechtparkplätze, kombiniert mit einer Baumreihe, angeordnet.

- d) Stützmauern als Trockenmauern werden mit einer Minimal- und Maximalhöhe zwischen 1,0 m bis 1,7 m festgesetzt.
- e) Verzicht auf Dachausstiege bei Flachdächern von Mehrfamilienhäusern und Reglementierung der Dachausstiegsabmessungen bei den übrigen Einfamilienhäusern.
- f) Begrenzung der Höhe von Solaranlagen zugunsten des Ortsbildes, ohne dabei die erzielbaren Energieerträge einzuschränken.
- g) Aufweiten der Baufenster für Carports/ Garagen in Bereichen der Doppelhausgrundstücke (ohne Erhöhung der überbaubaren Fläche).
- h) Zulässigkeit von Einzelhausbebauung im Bereich, in dem bisher nur 8 Doppelhausgrundstücke zulässig waren.
- i) Zulässigkeit von „Kettenhäusern“ (reihenhausähnliche Bebauung, die über zwischengeschaltete Garagen verbunden sind) im Süden des 2. Bauabschnitts.
- j) Erweiterung des Baufensters südlich der Anliegerstraße 7.
- k) Verlegung des Fußweges zwischen Spielplatz und Kindergarten.
- l) Geringfügige Verschiebungen der Wendeanlagen in Ost-Westrichtung (Anliegerstraßen 11 + 13). Eine größere Flächenversiegelung geht damit nicht einher.

Die genannten Änderungen wurden in den Sitzungen des Technischen Ausschusses am 5.4.2017 und 31.5.2017 vorgestellt und erörtert; der TA stimmte in der letztgenannten Sitzung den vorgeschlagenen Änderungen grundsätzlich zu. Er beauftragte die Verwaltung mit der Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens HOSENMATTE II, 3. Änderung.

Verfahren

Ursprünglich war vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren wie bereits bei der 1. und 2. Änderung im beschleunigten Verfahren durchzuführen, da mit den dargestellten Änderungsvorschlägen keine höheren Ausnutzungen bzw. zusätzlichen Flächenversiegelungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan verbunden sind.

Nach rechtlicher Prüfung durch die Anwaltskanzlei Sparwasser wäre dieses Verfahren aber auf Grund der Gebietsgröße mit rechtlichen Risiken verbunden, sodass hier das sogenannte Regelverfahren - zweistufiges Verfahren mit frühzeitiger Beteiligung - zur Anwendung kommt. Dabei wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte ohne vorherigen Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat auf der Grundlage der Beschlussvorlage zum TA vom 31.5.2017. Die Information des Gemeinderates zu dieser Vorgehensweise erfolgte durch die Verwaltung in der Sitzung am 24.7.2017. Die frühzeitige Beteiligung wurde im Zeitraum vom 14.8. bis 15.9.2017 durchgeführt.

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Innerhalb der frühzeitigen Beteiligung gingen 12 Anregungen von Trägern öffentlicher Belange (TÖB) ein; 2 Bürger äußerten sich zur geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans.

Wesentliche Anregungen TÖB:

Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft:

Es wird auf den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen, durch den zwei landwirtschaftliche Betriebe betroffen sind. Darüber hinaus erfolgte der Hinweis, dass das Planungsgebiet im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt wird, die z.T. ackerbaulich und als Grünland genutzt werden. Daher ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub,...) zu rechnen. Ein Abstand zwischen Baugebiet bzw. Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Nutzung ist in diesen Bereichen entsprechend einzuplanen und innerhalb des Plangebietes zu realisieren.

Stellungnahme:

Die planerische Entscheidung zur Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen erfolgte bereits mit Aufstellung des B-Plans Hosenmatten II. In diesem B-Plan sind auch als Abgrenzung der Wohnbauflächen nach Norden hin entsprechende Hecken festgesetzt. Darüber hinaus sind mit den Festsetzungen des B-Plans Hosenmatten II für die angrenzenden Flächen – extensive Obstwiesen, extensive Weiden – keine intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen nördlich und östlich des Geltungsbereichs möglich. Der Hinweis zu den ortsüblichen Emissionen wird unter den Hinweisen der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 8 Forstdirektion:

Im süd-östlichen Teilbereich des 2. Bauabschnittes ist auf Teilflächen Privatwald ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Durch die nun geplante Wohnbebauung kommt es zu Waldinanspruchnahmen, für die nach dem LWaldG eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG erforderlich ist.

Stellungnahme:

Die betroffene Fläche (ca. 1.500 m²) wurde bei der Aufstellung des B-Plans Hosenmatten II als Feldgehölz bewertet und für die Inanspruchnahme dieser Fläche innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und anschließend durchgeführt. Der erforderliche Antrag auf Waldumwandlung (unter Nennung der betroffenen Flurstücke und Flächengrößen, forstrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und forstrechtliches Ausgleichskonzept) wird beim Landratsamt Ortenaukreis gestellt. Ersatzflächen bzw. -maßnahmen stehen zur Verfügung.

Polizeipräsidium Offenburg, Führungs- und Einsatzstab (+ Rechts- und Ordnungsamt, Abt. Öffentliche Sicherheit und Ordnung):

Im Vergleich zum 1. Bauabschnitt wird angeregt, die Ausgestaltung der Infrastruktur für den Fußgängerverkehr bzw. den ruhenden Verkehr - gerade in den Stichstraßen - zu optimieren, etwa mit durchgängiger Installation von Gehwegen (Hochbord) auch in den Stichstraßen.

Stellungnahme:

Die Details zum Straßenausbau können im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung eingebracht.

Regionalverband Südlicher Oberrhein:

Es wird eine verdichtete Bebauung (80 Einwohner/ha) angeregt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und aufgrund der großen Wohnbaulandnachfrage in Lahr.

Stellungnahme:

Mit der 3. Änderung des B-Plans HOSENMATTE II wird keine städtebauliche Neukonzeption verfolgt. Das Gesamtgebiet Hosenmatten II wird als ein gehobenes Wohngebiet entwickelt. Daher bleibt im 2. Bauabschnitt die Zahl der Einwohner/Hektar mit ca. 60 EW/ha unterhalb der Vorgabe des Flächennutzungsplans, der 80 EW/ha vorsieht.

Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben Bedenken, da aufgrund der vorläufigen Einschätzung zum Artenschutz (Büro für Landschaftsökologie Laufer, August 2017) teilweise erhebliche Beeinträchtigungen auf die betroffenen Tiergruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Insekten zu erwarten sind. Die Bedenken können jedoch zurückgestellt werden, wenn die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (teilweise schon für Hirschkäfer und Zauneidechse umgesetzt) durchgeführt werden. Eine abschließende Stellungnahme kann dann vorgenommen werden, wenn die Hirschkäferuntersuchungen abgeschlossen sind und das Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

Stellungnahme:

Die Untersuchungen zum Artenschutz wurden abgeschlossen. Die Ergebnisse sowie die daraus resultierenden Maßnahmen sind im Bericht zur artenschutzrechtlichen Beurteilung zusammengefasst. Sie werden dem Amt für Umweltschutz vorgelegt. Soweit die im Bericht dargestellten Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn der Bebauung, d. h. vor der Baufeldfreimachung nicht nur umgesetzt, sondern auch funktional wirksam sind, kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden. In einem Monitoring muss überprüft werden, ob die formulierten Ziele erreicht werden.

Wesentliche Anregungen Bürger:

Es wird vermutet, dass der Verkehr, der die Verbindung Heiligenzell und Krankenhaus / Oststadt / Schuttertal nutzt, durch das Erschließen des zweiten Bauabschnittes eine Abkürzung über das Neubaugebiet und den Hosenmattenweg nutzen wird. Es wird befürchtet, dass das Verkehrsaufkommen durch die Anbindung an den zweiten Bauabschnitt die Kapazität des Hosenmattenweges übersteigt. Eine Sammelstraße mündet dann in eine Anliegerstraße. Die zusätzliche Belastung wird zahlreiche Anwohner aus dem Neubaugebiet sowie Kinder auf deren Schulwegen betreffen. Es wird darum gebeten, dies bei der Planung der Verkehrsführung zu berücksichtigen und Gefahrenstellen zu vermeiden.

Stellungnahme:

Eine grundlegende Änderung der im Bebauungsplan HOSENMATTE II festgesetzten Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der 3. Änderung. Eine verkehrliche Anbindung des neuen Baugebietes an die Merzengasse (und damit auch an den Hosenmattenweg) ist nach wie vor grundsätzlich sinnvoll und durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan auch gesichert.

Gleichzeitig ist die gestiegene Verkehrsbelastung inklusive der unbefriedigenden Parksituation rund um das Klinikum offensichtlich. Hierbei handelt es sich jedoch in erster Linie um ein Problem, das durch verkehrsordnungsrechtliche Maßnahmen zu regeln ist, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind. Hier wird auf die aktuell geplanten Maßnahmen im Zuge der Fußgänger- & Parkierungskonzeption für das Klinik-Quartier verwiesen. Im Rahmen der Sanierung des Hosenmattenweges wird die Verwaltung verkehrsberuhigende Maßnahmen baulicher und verkehrsrechtlicher Art prüfen und mit den Anwohnern abstimmen.

Insgesamt ergeben sich durch die Anregungen keine signifikanten Änderungen auf die geplanten Festsetzungen/Bauvorschriften bzw. den Nutzungsplan.

Die Bebauungsplan-Änderung (Entwurf) beinhaltet keine Festsetzungen zum Sozialen Wohnungsbau. Der Gemeinderatsbeschluss vom 24.7.2017 zur Einführung einer entsprechenden Quote enthält unter anderem die Formulierung: "Baumaßnahmen mit bereits bestehendem Baurecht auf privatem Grund sind hiervon nicht betroffen." Zum Zeitpunkt dieser Beschlussfassung galt der Bebauungsplan HOSENMATTEN II und war Grundlage sämtlicher planerischer und finanzieller Überlegungen. Die nun vorgesehene Planänderung betrifft diverse Details, die eigentliche Grundkonzeption bleibt unverändert. Aus dieser Faktenlage heraus und im Zuge des Vertrauensschutzes gegenüber den Eigentümern/Bauherrn in einem Mitte 2017 bereits sehr weit gediehenen Planungsprozess soll die Quote in diesem Sonderfall nicht angewandt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Aufstellung des Bebauungsplans HOSENMATTEN II, 3. Änderung zu beschließen und auf der Grundlage des Entwurfs vom 26.2.2018 die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Offenlage könnte bei entsprechender Zustimmung durch den Gemeinderat 3.4.2018 bis zum 4.5.2018 erfolgen.

Tilman Petters

Stefan Löhr

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.