



Beschlussvorlage

Amt: 61 Hauptvogel	Datum: 07.05.2018	Az.: - 0691/Ha	Drucksache Nr.: 87/2018
-----------------------	-------------------	----------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	16.05.2018	vorberatend	öffentlich	13 Ja-Stimme(n) 2 Nein-Stimme(n) 1 Enthaltung(en)

Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

Eingangsvermerke

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

Betreff:

- Bebauungsplan HOHBERGWEG**
- Aufstellungsbeschluss
 - Beratung des Entwurfs
 - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
 - Beschluss zur Offenlage mit der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Bestandsplan dargestellten Bereich wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans HOHBERGWEG beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans HOHBERGWEG wird gebilligt.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
4. Auf der Grundlage des Entwurfs wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Offenlage).

Anlage(n):

- Bestandsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Nutzungsplan
- Gestaltungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Begründung
- Artenschutzrechtliche Betrachtung

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 rund 2,34 ha große Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Grundstück des ehemaligen kanadischen Offizierscasinos, später Standort der privaten Wissenschaftlichen Hochschule Lahr (AKAD). Nachdem der Hochschulstandort in Lahr aufgegeben wurde, kaufte im Jahr 2015 die Imolar GmbH das Grundstück. In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 15.04.2015 wurde erstmalig nichtöffentlich über das Bauvorhaben auf dem ehemaligen Gelände der AKAD informiert.

Das damalige Konzept sah vor das Bestandsgebäude abzureißen und durch Neubau von mehreren Stadtvillen zu überplanen. Es wurde jedoch als zu stark verdichtet angesehen und so nicht weiterverfolgt.

In der darauf folgenden Zeit hat die neue Eigentümerin Imolar GmbH die Planung eigenständig überarbeitet und fortgeführt. In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 20.09.2017 wurde die aktualisierte Planung nicht öffentlich vorgestellt und besprochen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.09.2017 öffentlich dem städtebaulichen Konzept als Vorlage für das Bebauungsplanverfahren zugestimmt.

Die Planung sieht vor, die Bestandsgebäude zu erhalten sowie 6 barrierefreie Gebäude mit jeweils 3 bis 4 Geschossen zu bauen. Insgesamt sind für das Plangebiet ca. 60 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit (Bistro/Café) geplant. Die Wohnungsgrößen bieten ein Spektrum von 1- bis 4-Zimmerwohnungen (50 m² bis 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. Außerdem stehen 97 oberirdische Stellplätze für die verschiedenen Nutzungen zur Verfügung. Entlang des Hohbergwegs verläuft eine Amphibienleit-einrichtung. Diese wird im Bebauungsplan festgesetzt und darf nur an den eingetragenen Einfahrtsbereichen für Stellplätze und Tiefgaragen überfahren werden. Die öffentlichen Stellplätze im Straßenraum bleiben vollständig erhalten.

Die Planung von Imolar zielt darauf ab, die parkähnliche Struktur des Grundstücks sowie einen Großteil der Bestandsbäume zu erhalten. Die Dachflächen der Gebäude sowie die Dächer der Tiefgaragen sollen ebenfalls begrünt werden. Die Maße (Gebäudehöhe und Grundfläche) der geplanten Gebäude fügen sich, aus Sicht der Verwaltung, in die Umgebung ein. Durch die Anordnung der Gebäude entlang des Hohbergwegs im Norden des Plangebiets bleibt ein Großteil der Grünfläche frei und kann als zusammenhängender Freiraum von den Bewohnern genutzt werden.

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 24. Juli 2017 findet die Sozialwohnungsquote in diesem Plangebiet Anwendung. Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass 12 Wohneinheiten als sozialer Wohnraum ausgebildet werden. Es ist vorgesehen, diese in den beiden nordöstlichen Gebäuden entlang des Hohbergwegs unterzubringen. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote wird über einen noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag geregelt und sichergestellt.

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. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Er kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dadurch können die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie eine förmliche Umweltprüfung entfallen. Der Plan geht somit direkt in die Offenlage. Im Vorfeld der Planung wurde dennoch eine artenschutz-

rechtliche Betrachtung für das Plangebiet durchgeführt. Diese ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan-Entwurf HOHBERGWEG vom 04.05.2018 zu beschließen und den Aufstellungs- sowie den Offenlagebeschluss zu fassen.

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.