



Beschlussvorlage

Amt: 61 Dalm	Datum: 05.07.2018	Az.: - 0685/Da	Drucksache Nr.: 117/2018 1. Ergänzung
-----------------	-------------------	----------------	---------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	20.06.2018	vorberatend	öffentlich	Drucksache Nr.: 117/2018 Der Tagesordnungspunkt wurde auf die nächste Sitzung vertagt, da wichtige Bestandteile krankheitsbedingt nicht präsentiert werden konnten.
Technischer Ausschuss	11.07.2018	vorberatend	öffentlich	Drucksache Nr.: 117/2018
Gemeinderat	23.07.2018	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
- Aufstellungsbeschluss mit geändertem Geltungsbereich
- Beratung des Entwurfs
- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a und 13b 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 ALTENBERG, 1. Änderung zum geänderten Geltungsbereich beschlossen. Der Geltungsbereich wird um die Flurstücke 6014/24 und 5838 reduziert. Im Bereich der Altvaterstraße wird der Geltungsbereich um die Flurstücke 1318/1 teilweise, 1508 teilweise, 1508/2 teilweise, 1508/3 teilweise und 1316 teilweise vergrößert. Die genaue Abgrenzung ist der ersten Anlage zur Beschlussvorlage zu entnehmen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans ALTENBERG, 1. Änderung wird gebilligt.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a und 13b 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).

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.			

Anlage(n):

- Geltungsbereich, 7.6.2018
- Nutzungsplan, 9.7.2018
- Zeichenerklärung/Legende, 9.7.2018
- Planungsrechtliche Festsetzungen, 9.7.2018
- Örtliche Bauvorschriften, 9.7.2018
- Begründung, 9.7.2018
- Städtebauliches Konzept, 23.4.2018
- Schnitte 1, 5, 6, 7, 8, 23.4.2018
- Schnitte 2, 4, 23.4.2018
- Schnitte 3, 9, 23.4.2018
- Schnitte 4, 7-1, 23.4.2018
- Schnitte 7-2, 7-3, 23.4.2018
- Verkehrsuntersuchung, 23.4.2018/23.5.2016
- Verkehrsuntersuchung Fortschreibung, 23.4.2018/22.12.2017
- Schalltechnische Untersuchung, 23.4.2018/1.2.2018/22.12.2017
- Umweltbeitrag mit integriertem Grünordnungsplan und Vorprüfung Natura 2000, 6.6.2018, 9.7.2018
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, 2.5.2018
- Fachgutachten Fledermäuse, 3.12.2015
- Freiflächenkonzept, 6.12.2017
- Geotechnischer Vorbericht, 29.2.2016
- Fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen, 4.12.2017
- Gestaltungshandbuch, 23.4.2018

Begründung 1. Ergänzung der Drucksache 117/2018:

Aufgrund eines jüngst veröffentlichten Gerichtsurteil werden im Planungsrechtlichen Festsetzungsteil sämtliche Ausnahmen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) ausgeschlossen. Das bedeutet, dass neben den bisher ausgeschlossenen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden sollen.

Grund hierfür ist die Regelung des § 13b BauGB mit dem Begriff der „Wohnnutzung“. Der § 13b BauGB regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Grundsätzlich können die Gebietstypen allgemeine und reine Wohngebiete festgesetzt werden. Bei allgemeinen Wohngebieten sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 wegen ihres Beeinträchtigungspotenzials auszuschließen.

Im Nutzungsplanentwurf wurde außerdem der 30 m breite Waldabstand zur geplanten Wohnnutzung F1 ergänzt. Es fehlte auf der privaten Waldfläche der vollständige Eintrag des 30 m breiten Waldabstandes für das nordöstliche Wohngebäude in der obersten Reihe. Auch im Umweltbeitrag bzw. in der Karte Anhang 3 Waldumwandlung und -abstand ist der vollständige Eintrag vorgenommen worden.

Die Begründung wurde zum Thema Ausschluss von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet und Waldabstand angepasst.

Im Sondergebiet Klinik wurden die Baugrenzen ergänzt, die bereits in der Begründung enthalten waren.

Der Durchführungszeitraum der Offenlage ist vom 6.8.2018 bis zum 14.9.2018 im Verfahrensablauf der Begründung neu aufgeführt, auf Grund der späteren Beschlussfassung.

Begründung der Drucksache 117/2018:

Der Gemeinderat beschloss am 25. Juli 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans ALTENBERG, 1. Änderung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden erfolgte vom 8. August bis einschließlich 16. September 2016. Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gingen 20 Stellungnahmen der Behörden und 85 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Im Rahmen einer Bürgerinfoveranstaltung der Stadt Lahr am 26.1.2017, die in Zusammenhang mit dem Bürgerentscheid stattfand, stellten Vertreter der Fachbüros und der Stadt Lahr die vorgebrachten Argumente, Vorbehalte, Anregungen und deren Bewertung vor. Die Stellungnahmen der Behörden sowie die Stellungnahmen der Bürger, die nach 9 Themenfeldern tabellarisch aufbereitet und bewertet wurden, sind seit Januar 2017 auf der Homepage der Stadt Lahr einsehbar. Auch die Fachgutachten/Stellungnahmen zum Entwässerungskonzept, zum geotechnischen Vorbericht, zu den Fledermäusen und zum Thema Frischluftzufuhr sind auf der Homepage der Stadt Lahr weiterhin aufrufbar. <https://www.lahr.de/bebauungsplaene.11705.htm> (unter Information Reichswaisenhausareal - Altenberg, 1. Änderung)

Bürgerentscheid

Mit Einreichen eines Bürgerbegehrens am 24.10.2016 und Zustimmung des Antrags zum Bürgerbegehren am 5.12.2016 durch den Gemeinderat ruhte das Bebauungsplanverfahren ALTENBERG, 1. Änderung bis zum Wahltag des Bürgerentscheids am 26.3.2017. Da das Quorum nicht erreicht wurde, scheiterte der Bürgerentscheid.

Konzept

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 10.7.2017 bildete das städtebauliche Konzept, Variante 5, die Grundlage für die weitere Bearbeitung. Diese Variante beinhaltet die Reduktion der Bebauung in der Reihe der Denkmale um ein Geschoss bei 3 von 4 Neubauten und gleichzeitige Verbreiterung der außenliegenden Neubauten um maximal 3 Meter. Im Bereich der Bürklinstraße fiel die Entscheidung zugunsten einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung aus.

Das Plangebiet östlich der bestehenden Altvaterstraße wird durch zwei Ebenen gegliedert.

Die obere Ebene Altvaterstraße wird durch die Planstraße A erschlossen. Im Bereich des Anschlusses an der Altvaterstraße wird wegen der Neigungsverhältnisse und bestehenden Grundstücksgrenzen die Eingangsbreite von 4,75 m festgelegt. Im weiteren Verlauf beträgt die Erschließungsbreite 6,00 m und am Ende der Stichstraße 3,50 m. Eine Wendeanlage für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ist vorgesehen. Der ruhende Verkehr der Wohnbebauung im Bereich der oberen Ebene wird in zwei Tiefgaragen untergebracht. Vorgesehen ist eine Tiefgarage unterhalb der vier nördlichen Mehrfamilienhäuser, eine weitere entsteht unterhalb der gesamten geplanten Erschließungsfläche der Planstraße A. 29 Besucherstellplätze sind im Erschließungsbereich auf drei Standorte verteilt oberirdisch eingerichtet.

Die Bebauung umfasst den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude Thaderhaus und Reichswaisenhaus, acht Mehrfamilienhäuser und den Neubau einer Kita. Der Hauptzugang der Kita wird durch eine Verlängerung der Altvaterstraße im Norden erschlossen, die gleichzeitig auch die fußläufige Erschließung der vier Mehrfamilienhäuser im Norden schafft. 6 Kita-Stellplätze sowie 5 Besucherstellplätze fangen den ruhenden Verkehr auf. Eine Wendemöglichkeit für PKW und Sprinter ist eingerichtet, so dass auf die bisher geplante Wendeschleife am Ende der Altvaterstraße verzichtet werden kann. Der Außenbereich für die Kita kann somit größer gestaltet werden.

Die dreigruppige Kindertagesstätte, die im Eingangsbereich der oberen Ebene geplant ist, wird vom Ersten Deutschen Reichswaisenhaus e.V. gebaut. Die Realisierung wird mit Kostenbeteiligung der Stadt erfolgen, da die Stadt die Erweiterung um eine Gruppe wünscht.

Die untere Ebene Bürklinstraße wird durch die Planstraße B erschlossen. Im Bereich des Stichweges beträgt die angestrebte Fahrbahnbreite rund 5,50 m. Hierfür muss linksseitig die bestehende Böschung abgetragen werden, die teilweise bis zu 2,00 m in die öffentliche Fläche hineinragt und diese bedeckt. An einer Engstelle – zwischen einer bestehenden Stützwand auf privatem Grund und Grundstücksgrenze linksseitig – ergibt die Fahrbahnbreite ca. 5,20 m. Im weiteren Verlauf ist die Fahrbahn durchgängig 6,00 m breit und ermöglicht das senkrechte Ein-/Ausparken. Auf vier Standorte verteilt sind 15 Besucherstellplätze vorgesehen.

Die geplante Bebauung umfasst zwei Doppelhäuser und 14 Einzelhäuser, die einzeln vermarktet werden. Diese Information erhielt die Stadtverwaltung im Februar 2018. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften regeln einige gestalterische Aspekte wie zum Beispiel Gebäudehöhen, Dachformen, Dachbegrünung usw. Dennoch wird den zukünftigen Bauherren eine große gestalterische Bandbreite ermöglicht. Dies ist Wunsch des Investors.

Im westlichen Bereich der unteren Ebene, neben den Doppelhäusern, befinden sich private Grundstücke. Mit den Eigentümern fanden verschiedene Abstimmungsgespräche statt. Ein bestehendes Wohnhaus wird planungsrechtlich gesichert, da der ursprüngliche Bebauungsplan dort keine Baumöglichkeit vorsah. Ein weiterer Eigentümer von drei Grundstücken gab bekannt, dass er keine weitere Bebauungsmöglichkeit auf seinen Grundstücken wünscht. Dieser Bereich ist im Bebauungsplanentwurf als Gartenland festgesetzt. Für das Grundstück mit der Flst. Nr. 5848 wird Baurecht für ein Einzelhaus geschaffen, mit direkter Erschließung.

Verbreiterung der Altvaterstraße

Im Rahmen der anstehenden Kanalsanierung in den kommenden Jahren werden Umbaumaßnahmen an der gesamten Altvaterstraße vorgenommen. Da erhebliche Eingriffe in den Straßenraum vorgenommen werden, kann im Zuge dieser Kanal-Sanierungsmaßnahmen die Verbreiterung der Altvaterstraße durchgeführt werden. Die Altvaterstraße, die eine Fahrbahnbreite von teilweise nur 4,00 m aufweist, soll auf 5,50 m ausgebaut werden. Auch der Gehweg, der nur unzureichend einseitig ausgebaut ist, soll einseitig auf 2,10 m durchgängig verbreitert werden. Die Engstelle im Kurvenbereich der Altvaterstraße kann somit entschärft werden. Dafür sind Grunderwerbe von Privaten sowie vom Landkreis notwendig. Stützwände von Privaten befinden sich zudem teilweise auf öffentlicher Fläche. Baggerschürfe und Klärung der Eigentumsverhältnisse stehen an.

Geltungsbereich

Bei der weiteren Bearbeitung wurde der Umgriff des städtebaulichen Konzepts und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans ALTENBERG, 1. Änderung um das Grundstück des Landkreises – Flurstück Nummer 1508 teilweise – mit den Bestandsgebäuden der Pathologie und der Pflegeschule erweitert. Grund hierfür ist die planungsrechtliche Sicherung der beiden Klinikgebäude, die mögliche Realisierung eines Parkdecks sowie die Schaffung von Wohnraum für Pflegekräfte.

Auch die Altvaterstraße ist im Umgriff bis zur Einmündung der Bürklinstraße enthalten, um diese entsprechend verbreitern zu können. Daher wird der Geltungsbereich um die Flurstücke 1318/1 teilweise, 1508 teilweise, 1508/2 teilweise, 1508/3 teilweise und 1316 teilweise vergrößert.

Im Bereich der Bürklinstraße wird der Geltungsbereich um das Flurstück 6014/24 reduziert, da es hier keine Neureglung im Bezug zum bestehenden Recht gibt. Im Bereich der Altvaterstraße wird das private Flurstück 5838 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da der Eigentümer nichts an der bestehenden Situation verändern möchte. In der Konsequenz werden daher die Gartenbereiche auch als Garten festgesetzt - ohne Baumöglichkeit. Dies ist der ausdrückliche Wunsch des Eigentümers.

Gutachten und weitere Unterlagen

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs sind die Fachgutachten fortgeschrieben und als Anlagen beigelegt. Die Schalltechnische Untersuchung lag im Dezember 2017 vor. Die Ergebnisse zeigen, dass innerhalb des Plangebiets die Orientierungswerte überschritten werden. Schutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm sind erforderlich und sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans verankert. Auch wesentliche Erhöhungen der Lärmpegel in der Nachbarschaft im Bereich der Altvaterstraße werden dargestellt. Die Verkehrsuntersuchung vom Mai 2016 wurde fortgeschrieben und lag ebenfalls im Dezember 2017 vor. Der Umweltbeitrag mit integriertem Grünordnungsplan, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie die fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung wurden weitergeführt.

Ein Freiflächenkonzept wurde erstellt, so dass durch diese Gesamtbetrachtung die grünordnerische Entwicklung des Gebiets gefördert werden konnte.

Das vorliegende Gestaltungshandbuch formuliert ergänzend zum Bebauungsplan Vorgaben für Bauherren und Architekten und enthält wünschenswerte Gestaltungsempfehlungen ohne rechtliche Bindungswirkung.

Städtebaulicher Vertrag

Der Städtebauliche Vertrag befindet sich noch in der rechtlichen Abstimmung und wird dem Gemeinderat zur Beschlussfassung baldmöglichst vorgelegt.

Sozialquote

Mit Beschluss vom 16.4.2018 (Drucksachen Nr. 68/2018) wird für das Baugebiet aus Gründen des Vertrauensschutzes die Sozialwohnungsquote nicht angewendet.

Bebauungsplanverfahren nach §§ 13a, 13b Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt und in Teilen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sowie in Teilen als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnnutzungen nach § 13b BauGB durchgeführt. Beide Verfahrensbereiche insgesamt überschreiten nicht die zulässige Grundfläche von 20.000 m² bzw. 10.000 m². Der Flächennutzungsplan kann durch Berichtigung an die neue Planungssituation angepasst werden.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan-Entwurf ALTENBERG, 1. Änderung vom 9.7.2018 zu beschließen und den Aufstellungs- sowie den Offenlagebeschluss zu fassen.

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.