



# Beschlussvorlage

Amt: 61 Löhr	Datum: 12.07.2018	Az.: - 0687/Lö	Drucksache Nr.: 173/2018 1. Ergänzung
-----------------	-------------------	----------------	---------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	11.07.2018	vorberatend	öffentlich	12 Ja, 0 Nein, 1 Enth.
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:

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE
  - Geänderter Geltungsbereich
  - Beratung des Entwurfs
  - Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

### Beschlussvorschlag:

1. Der gegenüber dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE vom 30. November 2015 geänderte Geltungsbereich und die Aufteilung in zwei Teilbebauungspläne werden beschlossen.
2. Der Entwurf zum 1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE vom 12. Juli 2018 inklusive der dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt.
3. Auf der Grundlage des Entwurfs ist die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen (Offenlegung).

### Anlage(n):

- Bestandsplan
- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung

<b>BERATUNGSERGEBNIS</b>	<b>Sitzungstag:</b>				<b>Bearbeitungsvermerk</b>	
<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:**

Der Gemeinderat fasste für den Bebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE am 30. November 2015 den Aufstellungsbeschluss und am 25. September 2017 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange. Diese erfolgten vom 2. Oktober bis 10. November 2017. Wesentliches Ziel des Verfahrens ist, im östlichen Teilbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte, Erweiterungsräume für die Geroldsecker Schule, Horträume und mehrere Geschosswohnungsbauten mit 45- 50 Wohneinheiten (davon mindestens 10 im sozialen Wohnungsbau) zu schaffen. Auf der westlichen Teilfläche soll der bestehende Lebensmitteldiscounter als nicht großflächiger Einzelhandel gesichert werden. Gleichzeitig soll hier ebenfalls eine mehrgeschossige Blockrandbebauung ermöglicht werden.

Der Lebensmitteldiscounter möchte bekanntlich seine Verkaufsfläche über die Grenze zur Großflächigkeit hinaus erweitern, was die Stadt ablehnt. Nachdem in erster Instanz die Stadt vor dem Verwaltungsgericht Freiburg in dieser Frage obsiegte, legte die Firma Berufung ein, wobei noch immer kein Termin für die entsprechende Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof (VGH) feststeht. Die Stadt möchte die Festsetzungen zum Einzelhandel an dem VGH-Urteil orientieren. Um Verzögerungen für die Bebauung des ehemaligen Ölmühlengeländes zu vermeiden, soll der Bebauungsplan nun in zwei Teilbebauungspläne aufgeteilt werden.

Während der frühzeitigen Beteiligung gab ein benachbarter Bürger eine kritische Stellungnahme zu Protokoll. Er fordert angesichts der vermeintlich schwierigen Verkehrsabwicklung im Umfeld der Kita/Schule einen Verzicht auf die soziale Nutzung zugunsten einer Grünfläche sowie einen Verzicht auf eine PKW-Erschließung der Baufläche über den Rosenweg. Die Verwaltung sieht die Parkierung als nicht optimal, aber dennoch ausreichend an und empfiehlt, das bisherige Konzept weiter zu verfolgen. Eine fahrtechnische Erschließung über den Rosenweg war zu keiner Zeit vorgesehen, hier ist lediglich ein Fußgängersteg über den Gewerbekanal geplant.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beziehen sich insbesondere auf die Verkehrs- bzw. Gewerbelärmthematik, Hol- und Bringverkehre für die Kindereinrichtungen, Altlasten aus den vorherigen gewerblichen Nutzungen sowie die Optimierung von Ver- und Entsorgung. Diese Themen können laut Fachgutachten (Lärm) und Einzelabstimmung durch entsprechende Maßnahmen bewältigt werden. Details hierzu sind dem Bebauungsplan-Entwurf zu entnehmen.

Die Erfüllung der vom Gemeinderat beschlossenen Sozialwohnungsquote soll über den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Architekt und Investor stellten die städtebauliche Konzeption am 11. April 2018 in nichtöffentlicher Sitzung dem Technischen Ausschuss vor und stießen dort auf breite Zustimmung. Auf dieser Basis arbeitete das Architekturbüro die Planung (insbesondere für den Bereich Kita/Schule) weiter aus und stimmte sie mit der Stadt ab. Das Stadtplanungsamt fertigte daraufhin die vorliegenden Grundzüge für den Bebauungsplan-Entwurf an. Dies alles bildet wiederum die Grundlage für das Lärmschutzkonzept, das jedoch erst in der 28. Kalenderwoche fertiggestellt sein wird. Um noch vor der Sommerpause die Offenlegung auf den Weg bringen zu können, zeigte die Verwaltung im Technischen Ausschuss am 11. Juli den noch unvollständigen Bearbeitungsstand auf. Der Gemeinderat kann nun am 23. Juli den kompletten Plan mit den eingearbeiteten Ergebnissen des Lärmgutachtens beschließen.

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.

