



Beschlussvorlage

Amt: 61 Dalm	Datum: 25.09.2019	Az.: - 0685 Da	Drucksache Nr.: 245/2019
-----------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	09.10.2019	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	21.10.2019	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

Eingangsvermerke

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

Betreff:

Bebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung
- Abwägung zu den Stellungnahmen aus der 2. Offenlage (Materielle Planreife)

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung vom 25. September 2019 für den umgrenzten Bereich (Übersichtsplan vom 25. September 2019) zu den während der 2. Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen zum 1. Teilbebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung wird beschlossen.
2. Ausnahmen von der Veränderungssperre für den Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes sowie für die Neubaumaßnahmen können erteilt werden.

Anlage(n):

- Abwägungsspiegel 25.9.2019
- Übersichtsplan 25.9.2019
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung 20.11.2013
- Geltungsbereich 4.6.2013
- Gestaltungsplan 4.6.2013
- Nutzungsplan 4.6.2013
- Planungsrechtliche Festsetzungen 4.6.2013
- Örtliche Bauvorschriften 4.6.2013
- Begründung 4.6.2013
- Schallimmissionsprognose 14.3.2013

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.			

Sachdarstellung:

Zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote und weiterer Planungsziele (z.B. Blaues Band der Schutter, etc.) hat der Gemeinderat am 25. Februar 2019 einen neuen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, eine 3. Offenlage durchzuführen, um die veränderten bzw. neuen Planungsziele planungsrechtlich zu sichern. Auch eine Veränderungssperre wurde beschlossen, um die weitere Entwicklung auch lenken zu können.

Bauanträge zum Neubau von Wohngebäuden und zur Umnutzung des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes zu Wohnungen wurden bereits mehrfach gestellt, waren aber bisher nicht genehmigungsfähig. In zahlreichen Gesprächen wurde nach Lösungen gesucht, um baldmöglichst ein Bauen von Wohnungen vor Ort zu ermöglichen. Die Bebauungsplanbearbeitung zur 3. Offenlage steht nach dem vom Gemeinderat beschlossenen Arbeitsprogramm in Priorität 2 und damit erst in 2021 zur Bearbeitung an.

Im Mai 2019 wurden nun Bauanträge gestellt, die den Anspruch erheben, die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs der 2. Offenlage einzuhalten. Ziel ist, baldmöglichst Baugenehmigungen zu erhalten. Immer wieder wurde formuliert, dass ein Hotelbau am Stadteingang nur realisierbar sei, wenn dieses Projekt umgesetzt werden könne.

Durch die Beschlussfassung im Februar 2019 besteht aber keine Planreife nach § 30 Baugesetzbuch mehr, da neue Planungsziele formuliert wurden, so dass die Bauanträge abzulehnen wären.

Nach Rechtsberatung durch die Kanzlei Sparwasser & Heilshorn im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages zur Sozialwohnungsquote konnte ein Lösungsweg erarbeitet werden, der nun mit dieser Vorlage auch rechtlich korrekt genutzt werden können soll.

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- a) Die neuen Planungsziele dürfen auf die geplanten Wohnbauvorhaben keine Auswirkungen haben.

Zur Realisierung der Sozialwohnungsquote wurde ein Städtebaulicher Vertrag mit den Grundstückseigentümern der Neubaugrundstücke und des Kulturdenkmals abgeschlossen, so dass dieses Planungsziel gesichert ist. Der Gewässerrandstreifen von 10 m berührt die geplanten Bauvorhaben nicht, ebenso auch der Hochwasserschutz, der zur 2. Offenlage im Jahr 2013 noch nicht fachlich aufgearbeitet war. Der Lärmschutz wurde bereits in der 2. Offenlage berücksichtigt. Damals war noch der Ausbau der Bahn entlang der Bestandsstrecke zugrunde gelegt worden, so dass die Lärmwerte heute eher geringer anzunehmen sind. Mittlerweile wurde auch eine Lärmsanierung an der Bestandsstrecke realisiert, d. h. Lärmschutzwände wurden gebaut. Da das damalige Lärmgutachten aber auch Überschreitungen ermittelt hatte, verbessert sich die Situation für die Menschen, die dort wohnen werden.

Ergebnis:

Die neuen Planungsziele stehen den geplanten Wohnbauvorhaben nicht entgegen.

- b) Die materielle Planreife kann wiederhergestellt werden, wenn die Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom Gemeinderat vorgenommen wird. Daher hat die Verwaltung diese Vorlage ausgearbeitet, um diesen Sachverhalt zu schaffen, da auch die zahlreichen Gespräche sehr viel Arbeitszeit binden und die Wohnungen in Lahr auch dringend benötigt werden.

Die Auswertung der Stellungnahmen wurde jetzt nur für den Bereich durchgeführt, für den materielle Planreife wieder hergestellt werden soll. Dies sind die Flurstücke 22728, 22728/7, 22732/5, 22732/8 und 22732/9 (s. Übersichtsplan vom 25.09.2019).

Ergebnis:

Bei positiver Beschlussfassung wird somit die Baugenehmigungsbehörde in die Lage versetzt, Baugenehmigungen zu erteilen.

Zu einem späteren Zeitpunkt kann dann die notwendige 3. Offenlage durchgeführt werden. Gegenstand dieser Offenlage wird dann der Gewässerrandstreifen sein und die vorgesehene Vergrößerung der Tiefgarage, die auf Grund der deutlichen Nachverdichtung des gegenwärtigen Grundstückseigentümers diese Baumaßnahme erforderlich macht.

Die Tiefgarage, wie sie langfristig geplant ist, kann somit im Jahr 2019 noch nicht Bestandteil einer Baugenehmigung werden.

Da die Veränderungssperre weiterhin gilt, ist eine Ausnahme für die Umbau- und Neubaumaßnahmen durch den Gemeinderat zu beschließen.

Auswertung der 2. Offenlage für den o.g. Bereich:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Bebauungsplanänderung erfolgte vom 5. August 2013 bis einschließlich 13. September 2013.

Während dieser Zeit gingen aus der Bevölkerung keine Stellungnahmen ein.

Von den 33 angeschriebenen externen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gaben 8 Anregungen oder Hinweise ab, die größtenteils Planungs- oder Ausführungsdetails betreffen. Diese sind gemeinsam mit den Stellungnahmen der Verwaltung sowie den jeweiligen Beschlussvorschlägen im beiliegenden Abwägungsspiegel tabellarisch aufgeführt. Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen. Lediglich redaktionelle Ergänzungen in der Begründung des Bebauungsplanes werden zum Satzungsbeschluss aufgenommen.

Die Sachstände zu den Altlasten werden ebenfalls im Hinweisteil in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Satzungsbeschluss aufgenommen. Im Baugenehmigungsverfahren wurde und wird das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, direkt eingebunden, so dass notwendige Maßnahmen und Auflagen zielgerichtet durchgeführt werden können.

Aufgrund der Stellungnahme des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V. wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung im November 2013 vom Büro Faktorgrün, Freiburg, durchgeführt. Die Vorprüfung mit den Vermeidungsmaßnahmen - Begehung einer ökologischen Fachkraft zur Feststellung, ob Fledermausquartiere sich im Dachstuhl des denkmalgeschützten Gebäudes befinden und/oder zur Feststellung, ob sich in der Fortpflanzungszeit März bis September Quartiere für Vögel im Gebiet befinden, hat stattgefunden. Außerdem ist der Einsatz künstlicher Nisthilfen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten als CEF-Maßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich. Die gutachterliche artenschutzrechtliche Prüfung ist der Abteilung Bauordnung zugesandt worden, damit im Rahmen von Bauantragsverfahren die Vorgaben Berücksichtigung finden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Bewertung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Wiederherstellung der Planreife gemäß § 33 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Ausnahme von der Veränderungssperre für die Bauanträge (Umbau- und Neubaumaßnahmen) zu beschließen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit zu den einzelnen Tagesordnungspunkten selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich **in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben** und **in der nicht-öffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen**. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.