



# Beschlussvorlage

Amt: 61 Gauggel	Datum: 30.06.2020	Az.: - 0691/Ga	Drucksache Nr.: 174/2020
--------------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	15.07.2020	vorberatend	öffentlich	9 Ja-Stimme(n) 0 Nein-Stimme(n) 5 Enthal-tung(en)
Gemeinderat	27.07.2020	beschließend	öffentlich	

## Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

## Eingangsvermerke

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

### Betreff:

- Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK
- 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. Der Entwurf des Bebauungsplans QUARTIER AM STADTPARK wird gebilligt.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
3. 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).

**Anmerkung: Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27. Juli 2020 eine Änderung der örtlichen Bauvorschrift zu den notwendigen Pkw-Stellplätzen beschlossen. Siehe Anlage „Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs“.**

### Anlage(n):

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.			

**- Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs**

- Bestandsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Nutzungsplan
- Gestaltungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Begründung
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
- Schalltechnisches Gutachten

### Sachdarstellung:

Am 18. August 2016 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss und eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK beschlossen. Die Frist für die Veränderungssperre ist mittlerweile abgelaufen. Der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel an diesem Standort wurde durch einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den gesamten Bereich zwischen den Straßen Am Stadtpark, Lindenbergstraße und Dinglinger Hauptstraße. Das städtebauliche Konzept für das ca. 3,1 ha große Plangebiet wurde mit den Anwohnern im Juli 2019 diskutiert. Am 18. September 2019 wurde es im Technischen Ausschuss vorgestellt und am 30. September 2019 vom Gemeinderat beschlossen.

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Nestler Wellpappe sieht der Bebauungsplanentwurf den Bau von insgesamt 8 Wohngebäuden vor. Die ehemalige großflächige Bebauung soll abgebrochen und durch Baukörper ersetzt werden, die eine räumliche Verbindung zwischen der bestehenden unteren (Dinglinger Hauptstraße) und oberen Bebauung (Am Stadtpark) schaffen. Durch die Gebäude an der Ecke Dinglinger Hauptstraße/ Am Stadtpark wird eine Raumkante gebildet, die mit der Ausbildung einer markanten 7-geschossigen Gebäudeecke Bezug auf das Nestler-Hochhaus nimmt. Die Gebäude im inneren Bereich nehmen in ihren Abmessungen von Ost nach West ab. Dabei übernehmen sie in ihrer Geschossigkeit die Gebäudehöhen der bisherigen Fabrikhallen und werden mit drei Vollgeschossen + Staffelgeschoss ausgebildet. Für diesen Bereich wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 190 Wohneinheiten begrenzt.

Der Bebauungsplanentwurf schafft neben der Neubebauung des ehemaligen Betriebsgeländes von Nestler Wellpappe auch die Möglichkeit zur Nachverdichtung im restlichen Geltungsbereich. Hierbei wird im Bebauungsplan zwischen der Bebauung entlang der Straßen und der möglichen Bebauung im Innenbereich unterschieden. Im Innenbereich wird eine kleinteilige Bebauung mit geringerer Geschossigkeit festgesetzt. Entlang der Straßen Dinglinger Hauptstraße und Lindenbergstraße orientiert sich die Anzahl der Geschosse an den Bestandsgebäuden und wird auf maximal drei Vollgeschosse + Dachgeschoss festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich wird ein auf die Wohnungsgrößen bezogener Stellplatzschlüssel festgesetzt. Demnach sind für Wohneinheiten bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz und für Wohneinheiten ab 51 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze herzustellen. Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Unter den 8 Wohngebäuden auf dem ehemaligen Betriebsgelände soll eine gemeinsame Tiefgarage alle notwendigen Stellplätze aufnehmen, sodass ein autofreies Quartier entsteht. Die Erschließung der Tiefgarage soll von der Straße Am Stadtpark erfolgen. Die angedachten Wege innerhalb des Quartiers dienen lediglich der Anlieferung und Rettung.

Weiterhin wird im Innenbereich eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Der Grünflächenleitplan der Stadt Lahr hat für diesen Bereich eine unzureichende Versorgung mit öffentlich zugänglichen Spielplätzen ausgewiesen. Diesem Bedarf wird mit der Festsetzung im Bebauungsplan entsprochen.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Sozialwohnungsquote bei Wohnungsneubau wird im Bebauungsplan die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau festgesetzt. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote für den Bereich Nestler Wellpappe ist über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt und sichergestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche mit unterschiedlichen Darstellungen gekennzeichnet. Während der nördliche Bereich als Wohnbaufläche dargestellt ist, sind die Flächen im südlichen Teilbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit nur teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Für den Planbereich kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. 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 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet durchgeführt. Diese ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens müsste der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplanentwurf QUARTIER AM STADTPARK zu beschließen und den Offenlagebeschluss zu fassen.

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 nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen**. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen