

# Beschlussvorlage

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Federführende Stelle:</b> 61      | Drucksache Nr.: 104/2022 |
| <b>Sachbearbeitung:</b> Vollenweider | Az.: Vo/Fk               |

## An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

|     |     |     |     |       |  |
|-----|-----|-----|-----|-------|--|
| 602 | 605 | 621 | 303 | ZS 02 |  |
|-----|-----|-----|-----|-------|--|

| Beratungsfolge        | Termin     | Beratung     | Kennung         | Abstimmung |
|-----------------------|------------|--------------|-----------------|------------|
| Vorlagenkonferenz     | 11.05.2022 | vorberatend  | nichtöffentlich | Freigabe   |
| Vorlagenkonferenz     | 18.05.2022 | vorberatend  | nichtöffentlich | Freigabe   |
| Technischer Ausschuss | 01.06.2022 | vorberatend  | öffentlich      | Einstimmig |
| Gemeinderat           | 20.06.2022 | beschließend | öffentlich      |            |

## Betreff:

Bebauungsplan GARTENHÖFE

- Aufstellungsbeschluss
- Billigung des Entwurfs für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage)
- Beschleunigtes Verfahren nach §§ 13a und 13b Baugesetzbuch (BauGB)
- Teilaufhebung der Bebauungspläne HEILIGENBREITE-NORD, HEILIGENBREITE-NORD, 3. Änderung und Erweiterung und GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD, 3. Änderung und Erweiterung

## Beschlussvorschlag:

1. Für den im beigefügten Bestandsplan umgrenzten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplans GARTENHÖFE mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften vom 16.05.2022 wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wird im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a und 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
4. Auf der Grundlage des Entwurfs ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen (Offenlage).
5. Die Bebauungspläne HEILIGENBREITE-NORD, HEILIGENBREITE-NORD, 3. Änderung und Erweiterung und GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD, 3. Änderung und Erweiterung werden teilaufgehoben in dem Bereich, der durch den Bebauungsplan GARTENHÖFE neu definiert wird.

**Zusammenfassende Begründung:**

Nach Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes soll das bestehende Wohnquartier vollständig neu aufgebaut werden. Durch die abschnittsweise Umsetzung wird es den Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglicht, im Quartier zu verbleiben bis jeweils neue Wohnungen bezogen werden können. Mit dieser Bebauungsplanaufstellung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

**Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:**

Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen

**Anlage(n):**

- Nutzungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
- Gestaltungsplan
- Bestandsplan mit Geltungsbereichen und räumlicher Abgrenzung zur Verfahrenswahl
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Schalltechnische Untersuchung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 0

**Sachdarstellung****Aktuelle Situation und Handlungsnotwendigkeit:**

Im Juli 2018 hat der Gemeinderat die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs für das damals „Neue Quartier Lahr-West“ beschlossen. Zum Ende des Jahres wurde der Wettbewerb ausgelobt und im April 2019 der Wettbewerbssieger einstimmig gekürt. Im Juli 2019 wurde der überarbeitete Siegerentwurf vom Gemeinderat gebilligt und die Verwaltung beauftragt weitere Verfahrensschritte zur Umsetzung des Entwurfes einzuleiten. Im März 2021 wurde ein Zwischenstand im Technischen Ausschuss und Gemeinderat präsentiert.

Das ca. 4,6 ha große Plangebiet GARTENHÖFE liegt im Lahrer Westen. Im Norden und Osten grenzen langwirtschaftliche Flächen, im Westen das Gewerbegebiet RHEINSTRASSE NORD und im Süden Wohnbebauung an das Plangebiet. Derzeit ist es ein Wohngebiet, das in die Jahre gekommen ist und der Überplanung bedarf. Auch in Zukunft wird das Wohnen die Hauptnutzung bleiben, sodass die Bewohner durch ein Bauabschnitts- und Umzugsmanagement ohne Unterbrechung in ihrem Wohngebiet bleiben können.

Die Neubebauung erfolgt in Zeilenform mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen. Unmittelbar am Don-Bosco-Zentrum schließen sich 3 Gartenhöfe mit insgesamt 108 Wohnungen an, die aus jeweils vier 3-geschossigen Gebäuden gebildet werden. In den jeweils darunterliegenden Tiefgaragen werden die Stellplätze für die Miet- und Eigentumswohnungen untergebracht.

In weiteren 3- und 4-geschossigen Zeilengebäuden sollen ca. 138 geförderte und mietpreisgedämpfte Wohnungen entstehen, deren Stellplätze oberirdisch angeordnet sind, um Kosten zu sparen.

Ein Quartiersplatz mit öffentlicher Bushaltestelle entsteht direkt vor dem Don-Bosco-Zentrum. Die Kita ist zu vergrößern, eine bauliche Erweiterung ist möglich. Im nordwestlichen Bereich des Quartiers – beim Vereinsheim des bisherigen Fußballvereins entsteht ein generationsübergreifender Spielplatz sowie ein multifunktionales Kleinspielfeld.

Im Osten wird das Quartier durch zwei Straßenschleifen erschlossen, so dass zukünftig der Bus das Quartier direkt bedient. Im Westen ist der Altweg auszubauen. Eine weitere Achse in Nord-Süd-Richtung kann nicht von Pkw durchfahren werden, sondern erschließt die privaten Stellplätze für die Bewohner.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für den im Bestandsplan umgrenzten Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt. Somit werden die Bebauungspläne HEILIGENBREITE-NORD, HEILIGENBREITE-NORD, 3. Änderung und Erweiterung und GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD, 3. Änderung und Erweiterung für diesen Geltungsbereich aufgehoben.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche mit unterschiedlichen Darstellungen gekennzeichnet. Während der mittlere und östliche Bereich als Wohnbaufläche dargestellt ist, gibt es im Westen einen öffentlichen Grünstreifen als Abstandsfläche zu benachbarten Gewerbebetrieben. 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. Bei voller Ausreizung liegt die zulässige Grundfläche mit rund 13.300 m<sup>2</sup> unterhalb des im § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Für die zusätzlich in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen im Norden soll ergänzend das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden, da es sich hier um einen Außenbereich handelt. Diese Unterteilung wird im Bestandsplan mit umgrenzten Bereichen nochmals separat dargestellt.

Dadurch können die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie eine förmliche Umweltprüfung entfallen. Der Plan geht somit direkt in die Offenlage.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Im Vorfeld der Planung wurde eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet durchgeführt. Diese ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

Auch die schalltechnische Untersuchung ist auf den überarbeiteten Entwurf angepasst, auf diesem aufbauend die Festsetzungen zum bestmöglichen Schallschutz getroffen sind.

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

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplanentwurf GARTENHÖFE zu beschließen und 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 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 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.