

# Beschlussvorlage

<b>Federführende Stelle:</b> 61 <b>Sachbearbeitung:</b> Vollenweider	Drucksache Nr.: 198/2022 Az.: Vo/Fk
---	--

## An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	23.11.2022	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Technischer Ausschuss	07.12.2022	vorberatend	öffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	19.12.2022	beschließend	öffentlich	

## Betreff:

- Bebauungsplan GARTENHÖFE  
 - Abwägung zu den Stellungnahmen aus der 1. Offenlage  
 - Beschluss zur eingeschränkten 2. Offenlage

## Beschlussvorschlag:

- Die Abwägung vom 17.11.2022 zu den während der 1. Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan GARTENHÖFE und den hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
- Auf Grundlage des Entwurfs wird die eingeschränkte 2. Offenlage beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB ist durchzuführen (Offenlage).

## Zusammenfassende Begründung:

Nach Durchführung des 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 der eingeschränkten 2. Offenlage sollen die ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen veröffentlicht und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

## Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat am 20. Juni 2020 dem Entwurf des Bebauungsplans GARTENHÖFE zugestimmt und den Offenlagebeschluss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand vom 4. Juli bis einschließlich 19. August 2022 statt.

Das Plangebiet GARTENHÖFE liegt im Westen der Stadt und ist ca. 4,6 ha groß. Die Neubebauung erfolgt in Zeilenform mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen. Unmittelbar am Don-Bosco-Zentrum schließen sich 3 Gartenhöfe, 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 geförderte und mietspreisedämpfte Wohnungen entstehen, deren Stellplätze oberirdisch angeordnet sind.

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.

Von den 50 angeschriebenen externen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gaben 13 Anregungen oder Hinweise ab. Sie betreffen die Themen Straßenverkehr, Bahnverkehr, Luftverkehr und Luftsicherheit, Flächeninanspruchnahme, Immissionsschutz, Schallschutz, Artenschutz und Entwässerung.

Die entsprechenden schriftlichen Einwände oder Hinweise, sowie die Stellungnahmen der Verwaltung sind dem anhängenden Abwägungsspiegel zu entnehmen. Diese stellt in tabellarischer Form den Stellungnahmen die Bewertung des Stadtplanungsamtes im Einzelnen gegenüber. Die daraus entstandenen Änderungen, meist redaktionelle geringfügige Änderungen oder Ergänzungen, z.B. in der nachrichtlichen Übernahme und Hinweisen, finden sich in der Fassung 17.11.2022 des Bebauungsplans wieder.

Durch die Bürgerschaft wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Bei der Konkretisierung durch die ersten Bauanträge hat sich Anpassungsbedarf gezeigt. Balkone/Terrassen und untergeordnete Bauteile sollen etwas großzügiger ermöglicht werden als es die Landesbauordnung vorsieht. Es wird daher eine eingeschränkte 2. Offenlage im Hinblick auf die Dauer (2 Wochen) und den Kreis der Träger öffentlicher Belange durchgeführt, um für das Quartier etwas mehr Spielraum in der Ausführung zu schaffen.

Zur Sicherung der Sozialwohnungsquote ist ein städtebaulicher Vertrag vorgesehen. Wunsch ist, dass die Festlegung für das gesamte Quartier in einem Vertrag geregelt werden, so dass auch Grundstücke ohne diese Verpflichtung verkauft werden können.

Die Verwaltung schlägt vor, die Bewertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu beschließen und den Beschluss zur eingeschränkten 2. Offenlage zu fassen.

**Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:**

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

Tilman Petters  
Bürgermeister

Sabine Fink  
Leiterin Stadtplanungsamt

**Anlage(n):**

- Abwägungstabelle
- Bestandsplan
- Nutzungsplan
- Gestaltungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- **Artenschutzrechtliche Prüfung**
- Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 0

**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.