

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 61 Sachbearbeitung: Dalm	Drucksache Nr.: 30/2023 Az.: - 0685 Da
---	---

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

ZS02

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	22.02.2023	vorberatend	nichtöffentlich	
Ortschaftsrat Hugsweier	02.03.2023	vorberatend	öffentlich	
Technischer Ausschuss	08.03.2023	vorberatend	öffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	20.03.2023	beschließend	öffentlich	

Betreff:

- Bebauungsplan ALMENWEG-WOLFSGARTEN, 3. Änderung im Stadtteil Hugsweier
- Aufstellungsbeschluss
- Billigung des Entwurfs für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage)
- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Für den im beigefügten Bestandsplan umgrenzten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplans ALMENWEG-WOLFSGARTEN, 3. Änderung im Stadtteil Hugsweier mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften vom 31.01.2023 wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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).

Zusammenfassende Begründung:

Die dritte Bebauungsplanänderung ALMENWEG-WOLFSGARTEN sieht die Schaffung eines multifunktionalen Nahversorgungszentrums mit markantem Wohnungsneubau vor.

Sachdarstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ALMENWEG-WOLFSGARTEN, 3. Änderung im Stadtteil Hugsweier umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,22 ha und sieht neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum die Errichtung eines multifunktionalen DORV-Zentrums (Dienstleistungs- und ortsnahe Rundum-Versorgung) mit dem Angebot von Lebensmitteln, Dienstleistungen, Sozialem und Kommunikation vor Ort vor.

Die Stadt führte 2020/2021 eine Konzeptvergabe durch. Im Ergebnis sieht die Planung die Neustrukturierung der Fläche vor. Mit dem markanten Neubau eines multifunktionalen Zentrums und 17 Wohnungen, die mit einem Aufzug barrierefrei erschlossen sind, soll die Bestandsbebauung ersetzt werden. Das Wohnraumangebot im Neubau, bestehend aus Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen, leistet einen wichtigen Beitrag zur Wohnungssituation im Stadtteil Hugsweier. Der Gemeinderat hat am 28.06.2021 dem Planungskonzept, das als Anlage beigefügt ist, zugestimmt. Mit Beschluss vom 16.05.2022 kann „unter der Voraussetzung, dass die soziale Einrichtung DORV-Zentrum realisiert wird, diese als Umsetzung der Sozialwohnungsquote anerkannt werden“. Ein Städtebaulicher Vertrag wird wesentliche Rahmenbedingungen zur Umsetzung des Konzepts regeln. Für das westlich angrenzende Nachbargrundstück wird zudem eine Bebaubarkeit ermöglicht.

Der Planbereich ist Teil des seit 25.09.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplans ALMENWEG-WOLFSGARTEN. Das geplante Bauvorhaben erfordert Änderungen der bisher festgesetzten Baugrenzen, der zulässigen Wohneinheiten sowie der Grundflächenzahl. Das Plangebiet wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Neben der Wohnnutzung sind auch soziale und gewerbliche Nutzungen zulässig. Zum Schutz des Wohncharakters sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen so bemessen, dass die Bebauung nach individuellen Bedürfnissen errichtet werden kann. Die Baugrenzen schließen an die verbliebenen Baugrenzen im Bebauungsplan ALMENWEG-WOLFSGARTEN an und bilden ein weiterhin zusammenhängendes Baufenster.

Unter dem Gesichtspunkt Innenentwicklung vor Außenentwicklung kann die bereits voll erschlossene Fläche innerhalb des Stadtteils anstatt durch Flächenausweisung auf der grünen Wiese, optimiert genutzt werden. Die bestehende Bebauung mit den Nebengebäuden wird durch kompaktere Baukörper ersetzt, sie leisten damit einen Beitrag zur Flächeneinsparung. Gemäß dem Innenentwicklungsziel, bereits genutzte Flächen im innerörtlichen Kontext nutzbar zu machen, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher nicht erforderlich.

Die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft RW Bauphysik hat ergeben, dass wegen des Straßenverkehrslärms der Hugsweierer Hauptstraße die Orientierungs- und Grenzwerte überschritten sind. Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen sind Schallschutzvorkehrungen als Festsetzungen, wie lärmoptimierte Grundrissgestaltung, besondere Fensterkonstruktionen und passive Schallschutzmaßnahmen getroffen worden.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

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

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplanentwurf ALMENWEG-WOLFSGARTEN, 3. Änderung zu beschließen und den Offenlagebeschluss zu fassen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Anlage(n):

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