

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 61 Sachbearbeitung: Vollenweider	Drucksache Nr.: 5/2023 Az.: Vo/Fk
---	--------------------------------------

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

ZS02

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

Betreff:

- Bebauungsplan GARTENHÖFE
- Abwägung zu den Stellungnahmen aus der 2. Offenlage
 - Satzungsbeschlüsse
 - Berichtigung des Flächennutzungsplans

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung vom 15. Februar 2023 zu den während der eingeschränkten 2. Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan GARTENHÖFE wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan GARTENHÖFE und die hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften werden in beigefügter Fassung vom 15. Februar 2023 als Satzungen beschlossen.
3. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss berichtigt.

Zusammenfassende Begründung:

Mit dem Bebauungsplan GARTENHÖFE werden die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs von 2019 planungsrechtlich gesichert. Diese beinhalten die Neubebauung des Wohnquartiers, die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Neustrukturierung der Erschließung sowie die Schaffung von neuem Wohnraum.

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat am 20. Juni 2020 dem Entwurf des Bebauungsplans GARTENHÖFE zugestimmt und den Offenlagebeschluss gefasst. Die 1. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand vom 4. Juli bis einschließlich 19. August 2022 statt. Die daraus entstandenen Änderungen, meist redaktionelle geringfügige Änderungen oder Ergänzungen, z.B. in der nachrichtlichen Übernahme und den Hinweisen, finden sich in der Fassung des Bebauungsplans vom 17.11.2022 wieder. Bei der Konkretisierung durch die ersten Bauanträge im Herbst 2022 hat sich Anpassungsbedarf gezeigt. Balkone/Terrassen und untergeordnete Bauteile sollen etwas großzügiger ermöglicht werden als es die Landesbauordnung vorsieht, um mehr Spielraum in der Ausführung zu schaffen. Hierfür wurde eine eingeschränkte 2. Offenlage im Hinblick auf die Dauer (2 Wochen) und den Kreis der Träger öffentlicher Belange (Landratsamt) durchgeführt.

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 an, die aus jeweils vier 3-geschossigen Gebäuden gebildet werden. In den darunterliegenden Tiefgaragen werden die Stellplätze für die Miet- und Eigentumswohnungen untergebracht. In weiteren 3- und 4-geschossigen Zeilengebäuden sollen geförderte und mietpreisgedämpfte 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 sechs angeschriebenen Behörden des Landratsamtes gingen drei inhaltliche Anregungen oder Hinweise ein.

Diese Anregungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung sind dem anhängenden Abwägungsspiegel zu entnehmen. Dieser stellt in tabellarischer Form den Stellungnahmen die Bewertung der Verwaltung im Einzelnen gegenüber. Daraus ergaben sich keine Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans.

Aus der Bürgerschaft sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss berichtigt. Die Verwaltung hat einen Planauszug mit dem Vergleich beigefügt, um dies darzustellen. Dies war bisher schon in schriftlicher Form Inhalt der Vorlagen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Bewertung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu beschließen und die Satzungsbeschlüsse zum Bebauungsplan GARTENHÖFE und zu den örtlichen Bauvorschriften zu fassen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

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

Tilman Petters

Sabine Fink

Anlage(n):

- Abwägungstabelle
- Nutzungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
- Gestaltungsplan
- Bestandsplan mit Geltungsbereichen und räumlicher Abgrenzung zur Verfahrensauswahl
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Satzungen
- Berichtigung des Flächennutzungsplans
- 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.