

# Beschlussvorlage

<b>Federführende Stelle:</b> 61 <b>Sachbearbeitung:</b> Löhr	Drucksache Nr.: 12/2023 Az.: -0687/Lö
---	--

## An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

303 / ZS02
------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	15.02.2023	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Technischer Ausschuss	08.03.2023	vorberatend	öffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	20.03.2023	beschließend	öffentlich	

## Betreff:

- Bebauungsplan SCHWARZWALD- / MARTIN-LUTHER-STRASSE
- Aufstellungsbeschluss
  - Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
  - Planungsziele

## Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes SCHWARZWALD- / MARTIN-LUTHER-STRASSE gemäß § 2 (1) BauGB wird beschlossen.
2. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.
3. Die Planungsziele vom 18.01.2023 werden gebilligt.

## Zusammenfassende Begründung:

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine Umnutzung und Nachverdichtung mit angemessenen städtebaulichen Qualitäten zu ermöglichen und die Einhaltung der Sozialwohnungsquote zu sichern.

## Sachdarstellung

Der Bauernhof an der Ecke Schwarzwald- / Martin-Luther-Straße in Dinglingen (Flurstücke 20187 und 20187/1) soll in den Außenbereich ausgesiedelt werden. Die direkt angrenzende Möbelschreinerei / Werkstatt (Flurstück 20188/1) wird mit der Schließung des dazugehörigen Einrichtungshauses an der Schwarzwaldstraße aufgegeben. Damit steht eine Gesamtfläche von rund 7.000 m<sup>2</sup> für eine Neuordnung und Umnutzung zur Verfügung. Durch die Lage und die benachbarten Wohngebäude bietet sich eine Wohnnutzung mit Mehrfamilienhäusern an.

Nach einer intensiven Investorensuche mit einer Vielzahl an Interessenten wurden die Flurstücke 20187 und 20188/1 an die Firma BPD Immobilienentwicklung GmbH mit Niederlassung in Freiburg verkauft. Das 828 m<sup>2</sup> große Grundstück Nr. 20187/1 an der Schutter hat die Stadt als Gewässerrandstreifen erworben.

Städtebauliches Ziel für das Gelände ist, in enger Abstimmung zwischen Stadt und BPD eine kompakte Wohnbebauung mit hoher gestalterischer und ökologischer Qualität zu entwickeln. Des Weiteren ist die Sozialwohnungsquote der Stadt zu erfüllen. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes unabdingbar. Sie kann nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Um zukunftsfähige und homogene Lösungen auch für das direkte Umfeld zu ermöglichen, sollen die benachbarten Grundstücke an der Schwarzwaldstraße (bestehendes Mehrfamilienhaus) und der Martin-Luther-Straße (zwei Einfamilienhäuser, eine private Grünfläche) mit in den Geltungsbereich einbezogen werden. Dieser umfasst damit insgesamt knapp 1,1 ha.

Der Bebauungsplan ist im Arbeitsprogramm des Stadtplanungsamtes unter Priorität 2 gelistet. Dementsprechend ist vorgesehen, mit den eigentlichen Arbeiten am Plan Ende 2023 zu beginnen. Vorarbeiten wie die Beauftragung von Fachgutachten (v.a. Hochwasser-, Lärm- und Artenschutz) durch den Investor, der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages und der dafür notwendige Aufstellungsbeschluss können ebenso vorher erfolgen wie die Ausarbeitung der planerischen Konzeption. Einen ersten Entwurf hat das von BPD beauftragte Büro Melder Binkert Prettnner Kerner aus Freiburg am 9.11.2022 nichtöffentlich im Technischen Ausschuss vorgestellt. Momentan arbeitet es die dabei geäußerten Wünsche des Gremiums in die Planung ein. Da der südliche Teil der vorgesehenen Bebauung in einem Überschwemmungsgebiet der Schutter liegt, hängt die Realisierbarkeit der BPD-Planung auch maßgeblich von den Ergebnissen der Beurteilung durch das Landratsamt als zuständige Fachbehörde für Wasserwirtschaft ab. Die entsprechende Abstimmung soll erfolgen, sobald das Gutachten zum Hochwasserschutz vorliegt.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Aufstellungsbeschluss, der Verfahrensart und den Planungszielen für den künftigen Bebauungsplan SCHWARZWALD- / MARTIN-LUTHER-STRASSE zuzustimmen.

### Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen

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

Tilman Petters

Sabine Fink

**Anlage(n):**

- Bestandsplan
- Städtebauliche Planungsziele
- 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.