

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 61	Drucksache Nr.: 229/2023 1. Ergänzung
Sachbearbeitung: Löhr	Az.: - 0687/Lö

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	21.11.2023	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Technischer Ausschuss	06.12.2023	vorberatend	nichtöffentlich	Nr.1-3 Einstimmig Nr. 4: 8 Ja; 2 Nein; 2 Enth.
Gemeinderat	18.12.2023	beschließend	öffentlich	

Betreff:

Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE

- Billigung des Entwurfs
- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage)

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften vom 06.11.2023 wird gebilligt.
2. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
3. 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).
4. Vor der Offenlage werden von dem Projektträger dem Technischen Ausschuss mindestens zwei Alternativen für die Fassadengestaltung des Hauptgebäudes vorgestellt, unter besonderen Beachtung des Ortsbildes und der örtlichen Situation.

Zusammenfassende Begründung:

Im Plangebiet sind Umstrukturierungen durch die Projektträger geplant. Es soll ein neues Verwaltungsgebäude an der Dinglinger Hauptstraße errichtet und die freiwerdenden Flächen einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden. Mit diesem Bebauungsplan werden hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Sachdarstellung

Am 18. Juli 2022 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 9.800 m² und wird durch die Lindenbergstraße und Dinglinger Hauptstraße im Osten und Süden begrenzt.

Derzeit ist das Plangebiet im zentralen Bereich durch die Verwaltung der Firma Vogel Bau sowie drei Wohngebäude bebaut. Im Plangebiet ist die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes sowie von drei Wohngebäuden geplant. Die Geschossigkeit der neuen Gebäude wird hierbei durchgehend mit drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss vorgesehen.

Mit dem geplanten Verwaltungsgebäude soll die Raumkante entlang der Straße geschlossen werden. Bisher besteht dort durch die Parkierungsflächen sowie das zurückversetzte Verwaltungsgebäude eine Lücke im Siedlungsgefüge.

Nach Norden werden die baulichen Strukturen kleinteiliger, um einen Übergang zwischen der dichten Bebauung der Dinglinger Hauptstraße und der Wohnbebauung im Bereich der Bergstraße zu erreichen. Zwei der bestehenden Wohngebäude im Zentrum des Plangebietes bleiben erhalten und werden in die neue Bebauung integriert.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem neu geplanten Bürogebäude und oberirdisch im gesamten Plangebiet geschaffen. Weiterhin bleiben die bestehenden Stellplatz- und Carportanlagen erhalten. Im gesamten Geltungsbereich wird, analog zum benachbarten Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK, ein auf die Wohnungsgrößen bezogener Stellplatzschlüssel festgesetzt. Weiterhin wird danach unterschieden, ob Wohnungen öffentlich gefördert werden.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Sozialwohnungsquote bei Wohnungsneubau wird im Bebauungsplan die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau festgesetzt. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote ist über einen Städtebaulichen Vertrag mit beiden Projektträgern geregelt und sichergestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahr ist das Plangebiet mit unterschiedlichen Darstellungen gekennzeichnet. Der östliche Bereich mit den Bestandsgebäuden ist als Wohnbaufläche dargestellt, die Flächen südlich des Friedhofs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof.

Der Bebauungsplan mit der Festsetzung Mischgebiet entspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Durch den Bebauungsplan wird aber die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Für den Planbereich kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Dadurch können die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie eine förmliche Umweltprüfung entfallen. Der Plan geht somit direkt in die Offenlage. Im Vorfeld der Planung wurde dennoch eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet durchgeführt. Diese ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans. In den Verfahren nach § 13a BauGB genügt es, den Flächennutzungsplan durch Berichtigung an die neue Planungssituation anzupassen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplanentwurf LINDENBERGSTRASSE zu beschließen und den Offenlagebeschluss zu fassen.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

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

Tilman Petters

Stefan Löhr

Anlage(n):

- Bestandsplan mit Geltungsbereich
- Nutzungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
- Gestaltungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzung, Örtliche Bauvorschriften, Begründung
- Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung
- 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.