

Beschlussvorlage

| | |
|---|---|
| Federführende Stelle: 61 Sachbearbeitung: Maier-Hochbaum | Drucksache Nr.: 118/2024 Az.: mai-0738 |
|---|---|

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

| |
|----|
| WB |
|----|

| Beratungsfolge | Termin | Beratung | Kennung | Abstimmung |
|-----------------------|------------|--------------|------------|------------|
| Technischer Ausschuss | 11.09.2024 | vorberatend | öffentlich | Einstimmig |
| Gemeinderat | 23.09.2024 | beschließend | öffentlich | |

Betreff:

- Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung
 - Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Offenlage
 - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung vom 11. Juli 2024 zu den während der Offenlage eingebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung und den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen
2. Der Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden in der beigefügten Fassung vom 11. Juli 2024 als Satzungen beschlossen.

Zusammenfassende Begründung:

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung wird erforderlich zur planungsrechtlichen Ermöglichung der Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses mit 25-30 Wohneinheiten sowie einer Modifikation der vorgesehenen Erschließung. Nach Abwägung aller in der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen kann die vorliegende Bebauungsplanänderung zur Satzung beschlossen werden.

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 19. Dezember 2022 die Aufstellung des Bebauungsplans ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB sowie die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Offenlage sowie Behördenbeteiligung wurden vom 4. Januar bis einschließlich 10. Februar 2023 durchgeführt. Hierbei gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Es wurden weiterhin 49 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Von den hierauf eingegangenen 27 Rückmeldungen enthielten zehn Anmerkungen oder Hinweise zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Diese zehn Stellungnahmen mit inhaltlichen Anmerkungen sind gemeinsam mit den jeweiligen Erwidern der Verwaltung im beiliegenden Abwägungsspiegel aufgeführt.

Maßgeblich waren insbesondere Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde und des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt des Ortenaukreises sowie der Ortsgruppe des Nabu zu den Belangen von Entwässerung und besonderem Artenschutz. Diesbezüglich wurde die Bebauungsplanänderung zum Satzungsbeschluss insbesondere in den Hinweisen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen auf der Grundlage zusätzlicher, fachgutachterlicher Planungsbeiträge ergänzt. Die Durchführung einer erneuten Offenlage im Sinne des § 4a (3) BauGB wird deshalb nicht erforderlich, da von diesen Ergänzungen nicht die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Mit dem Beschluss der Abwägung kann der Satzungsbeschluss gefasst und das Verfahren zur Bebauungsplanänderung abgeschlossen werden. Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen, öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Verwaltung bittet, den entsprechenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Im Vorfeld der Realisierung des hier planungsrechtlich ermöglichten Bauvorhabens wird im nächsten Schritt nach dem Satzungsbeschluss die Herstellung der Erschließung erforderlich. Die Wohnbau Lahr GmbH als Entwicklerin und Bauherrin für dieses Vorhaben beabsichtigt die Errichtung des Mehrfamilienhauses zeitnah nach dem noch erforderlichen Ausbau des nach Norden gehenden Stücks der Albert-Förderer-Straße. Weiterhin wird sie, entsprechend der Anregung des Nabu, freiwillige ökologische Ausgleichs- und Aufwertungsmaßnahmen durch das Anbringen von Nisthilfen und das Aussähen von Blühstreifen durchführen. Zusätzlich verpflichtet sie sich – als städtische Tochtergesellschaft – entsprechend der Ratsbeschlüsse über die Sozialwohnungsquote 30% der genehmigten Nettowohnungsfläche als öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechend des aktuellen Förderprogramms zur Mietwohnraumförderung mit mindestens 15-jähriger Preisbindung herzustellen.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

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

Anlagen:

1. Abwägung der in der Offenlage / förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (Sachstand: 11. Juli 2024)
2. Nutzungsplan (Sachstand: 11. Juli 2024)
3. Gestaltungsplan (Sachstand: 11. Juli 2024)
4. Bestandsplan (Sachstand: 11. Juli 2024)
5. Planungsrechtliche Festsetzungen (Sachstand: 11. Juli 2024)
6. Örtliche Bauvorschriften (Sachstand: 11. Juli 2024)
7. Begründung (Sachstand: 11. Juli 2024)
8. Artenschutzrechtliche Prüfung (Sachstand: 26. April 2023, ergänzt am 22. Mai 2024)

Anlage(n):

Anlage 1 Abwägungstabelle
Nutzungsplan M. 1_500_4
Gestaltungsplan M. 1_500_3
Bestandsplan M. 1_1000_5
Anlage 5 Planungsrechtliche Festsetzungen
Anlage 6 Örtliche Bauvorschriften
Anlage 7 Begründung
2024_05_22_Artenschutz_Prüfung_Lahr_Albert-Förderer-Straße
Anlage 9 Satzungen
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.