

Federführende Stelle: 61 Sachbearbeitung: Löhr	Drucksache Nr.: 130/2024 Az.: - 0680/Lö
-----------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	23.07.2024	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Technischer Ausschuss	11.09.2024	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	23.09.2024	beschließend	öffentlich	

Betreff:

- Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE
- Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Offenlage
- Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung vom 4. Juli 2024 zu den während der Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE und den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden in den beigefügten Fassungen vom 4. Juli 2024 als Satzungen beschlossen.

Zusammenfassende Begründung:

Der Bebauungsplan ist notwendig, um auf dem Areal die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbe- und Wohnbebauung zu schaffen.

Sachdarstellung

Am 18. Juli 2022 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss und am 18. Dezember 2023 den Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE gefasst. Dessen Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 9.800 m² und wird durch die Lindenbergrasse im Osten sowie die Dinglinger Hauptstraße im Süden begrenzt.

Ursprünglich war das Plangebiet im zentralen Bereich durch die Verwaltung der Firma Vogel Bau und drei Wohngebäude bebaut, eines davon wurde bereits abgebrochen. Gegenstand der Planung ist die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes sowie von drei Mehrfamilienhäusern. Eines davon ist bereits im Bau, es konnte nach § 34 BauGB genehmigt werden. Für die neuen Gebäude sind durchgehend drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss vorgesehen.

Mit dem neuen Verwaltungsgebäude soll die Raumkante entlang der Dinglinger Hauptstraße geschlossen werden. Bislang besteht dort durch die Parkierungsflächen sowie das zurückversetzte Verwaltungsgebäude eine Lücke im Siedlungsgefüge. Nach Norden werden die baulichen Strukturen etwas kleinteiliger, um einen Übergang zwischen der dichteren Bebauung der Dinglinger Hauptstraße und der lockeren Wohnbebauung an der Bergstraße zu erreichen. Die zwei bestehenden Wohnhäuser im Zentrum des Plangebietes bleiben erhalten, das bisherige Verwaltungsgebäude wird abgebrochen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem neuen 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. Auch 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 Umsetzung der Quote ist über einen Städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs fand vom 2. Januar bis zum 9. Februar 2024 statt. In dieser Zeit gingen keine Stellungnahmen aus der Bürgerschaft ein. Die Anregungen der rund 50 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung sind in der beiliegenden Abwägungstabelle wiedergegeben. Sie enthielten keine grundlegend kritischen Punkte und führten zu lediglich redaktionellen Anpassungen bzw. Klarstellungen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Abwägung zum Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE zu beschließen und den Satzungsbeschluss zu fassen.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

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

Tilman Petters

Stefan Löhr

Anlage(n):

- Abwägungstabelle
- Bestandsplan mit Geltungsbereich
- Nutzungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
- Gestaltungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Begründun
- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Satzungen

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.