

Gemeinderat

öffentlich am 25.03.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seestraße 32 und 36"
- Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen werden nach Abwägung der öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gemäß Anlage Nr. 10 und Nr. 11 beschieden.
2. Den redaktionellen Änderungen gemäß Ziff. Nr. 3 der Vorlage wird zugestimmt.
3. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 74 Landesbauordnung (LBO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seestraße 32 und 36", bestehend aus Lageplan im Maßstab 1:500 vom 18.10.2018/07.03.2019 sowie die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung, jeweils vom 18.10.2018/07.03.2019 als Satzung.
Es gilt die Begründung vom 18.10.2018/07.03.2019 sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.10.2018/07.03.2019.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Für die Grundstücke Seestraße 32 und 36, Flurstücke Nr. 1511/5 und 1511/6, damals noch Verwaltungsstandort und im Eigentum der Stadt, wurde im Jahr 2016 ein Investoren- und Planungswettbewerb durchgeführt, aus dem im Wesentlichen der vorliegende städtebauliche Entwurf hervorgegangen ist.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 07.03.2018 auf Grundlage des Siegerentwurfes die Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seestraße 32 und 36" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Die Planungsziele sind insbesondere:

- Neuinterpretation der bestehenden Villenstruktur entlang der Seestraße
- Erhalt der historisch prägenden Gebäude
- die Neubebauung soll sich in die vorhandene Struktur mit zurückhaltender gestalterischer Wirkung einfügen
- eine hohe architektonische und gestalterische Qualität der Wohnanlage
- Erhalt der prägenden Grün- und Gehölzstrukturen an der Seestraße

Geplant sind drei 3- bis 4- stöckige Mehrfamilienhäuser.

Die historisch prägenden Gebäude Seestraße 32 und 36 werden erhalten und in die Neubebauung integriert. 20 Prozent der neu entstehenden Wohnfläche wird im Segment des preisgebundenen Wohnraums zur Miete gemäß "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" angeboten werden. Weiterhin wird es Wohneigentum und einen kleinen Teil gewerbliche Nutzung geben.

Die erforderlichen Stellplätze werden in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen, zzgl. 10 Prozent zusätzliche Pkw-Stellplätze, sowie Fahrradstellplätze. Die Zufahrt der Tiefgarage wird von der Seestraße erfolgen. Von der Römerstraße werden nur wenige Außenstellplätze angefahren werden, sodass es hier zu keiner wesentlichen Mehrbelastung durch Verkehr kommen wird.

Baumfällungen

Im Zuge der Neuplanung des Areals an der Seestraße sind Baumfällungen unvermeidbar. Die bauliche Umsetzung der Tiefgarage macht leider die Entnahme der Roteiche an der Römerstraße und anderer Bäume und Sträucher erforderlich. Die vorhandene große Ahorn und die beiden Eiben an der Seestraße werden erhalten. Als Ersatz und Ergänzung zum vorhandenen Baumbestand erfolgen Neupflanzungen.

2. Öffentliche Auslegungen und Behördenbeteiligungen

2.1. Öffentliche Auslegungen

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 10.03.2018 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom

19.03.2018 bis einschließlich 06.04.2018 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Es wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 10.11.2018 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 19.11.2018 bis einschließlich 02.01.2019 durchgeführt. Die Planung wurde von mehreren Bürgern eingesehen und teilweise erörtert. Von der Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen wurde jedoch kein Gebrauch gemacht.

Innerhalb des Zeitraum der öffentlichen Auslegung fand am 21.11.2018 eine Bürgerfragestunde im Foyer des Technischen Rathauses, Salamanderweg 22 statt.

2.2 Behördenbeteiligungen

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 15.03.2018 bis zum 20.04.2018. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr.10 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 12.11.2018 bis zum 14.12.2018. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 11 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB" enthalten.

3. Redaktionelle Änderungen

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind ausschließlich redaktionelle Ergänzungen/ Änderungen notwendig:

- Stellungnahme LRA zum Thema "Erdüberdeckung von Tiefgaragen" wurde als Hinweis in den B-Plan aufgenommen
- Ergänzung in der Begründung, dass die Römerstraße noch nie endgültig hergestellt wurde und daher noch nicht erschließungsbeitragsmäßig abgerechnet wurde
- Ergänzung der Schalltechnische Untersuchung als Teil der Begründung zum Thema Schallschutz im Städtebau nach DIN 18005

- Geringfügige Anpassung des Geh- und Fahrrechts sowie veränderte Lage der Umgrenzung für Nebenanlagen (Gartenpavillon) in der Planzeichnung, was keine Änderung an den Inhalten des Bebauungsplans darstellt

Änderungen, die eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen, liegen nicht vor.

Wichtiger Hinweis für die GR-Sitzung

Vor Satzungsbeschluss muss der Durchführungsvertrag zum Vorhaben in der Sitzung beschlossen und die Vertragsausfertigungen vom Oberbürgermeister unterschrieben worden sein. Erst dann darf über den Satzungsbeschluss entschieden werden. Diese Reihenfolge muss eingehalten werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 18.10.2018/07.03.2019 mit textlichen Festsetzungen, im Originalmaßstab 1:500 (*wird nur digital zur Verfügung gestellt*)
- Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Originalmaßstab 1:500 vom 18.10.2018/07.03.2019, DIN A3
- Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 18.10.2018/07.03.2019
- Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 09.07.2018/ (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung vom Juli 2018/März 2019 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 6: Vorabzug Geotechnischer Bericht vom 26.09.2018 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 7: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.10.2018/07.03.2019, DIN A3
- Anlage 8: Verschattungsstudie vom 18.10.2018
- Anlage 9: Baumgutachten vom 08.08.2017
- Anlage 10: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 11.10.2018
- Anlage 11: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 07.03.2019