



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Gerd Haasis
Vorlage Nr. 061/2017
Datum 18.05.2017

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	20.06.2017	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	29.06.2017	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Lingertrain"

- Bericht über die frühzeitigen Beteiligungsverfahren
- Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB

Anlagen:

1. Übersichtsplan (M 1:1000)
2. Planzeichnung
3. Satzungsentwurf
4. Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften
5. Begründung
6. Bericht über die frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Abwägungstabelle)
7. Abwägung der Umweltbelange nach § 13 BauGB
8. Artenschutzrechtliche Prüfung
9. Geotechnischer Bericht

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht über die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird Kenntnis genommen. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt entsprechend der tabellarischen Aufstellung in Anlage 6.

2. Dem vorliegenden Offenlageentwurf zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Lingertrain“ wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die förmliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB durchzuführen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahmen, Beschaffungs-/Herstellungskosten	Finanzierung Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge u.a.)	Eigenanteil	Jährlich laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeinsparungen)
€ 20.000 €	€	€ 20.000 €	€
Mittelbereitstellung Haushaltsplan/Wirtschaftsplan bis Jahr 2017 Jahr Finanzplanung: Jahr Jahr Jahr Jahr	Vorgesehen €	erforderlich € 20.000 €	Ergebnishaushalt Profitcenter: 1100 61 0512 Sachkonto: 4271 0000 Investition Investitionsauftrag:

Begründung:

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind aufgrund der steilen Hanglage schwierig zu bebauen und als letzte Grundstücke im Areal noch unbebaut. Die im bestehenden Bebauungsplan „Ob dem Dorf II“ aus dem Jahr 1974 getroffenen Festsetzungen sehen eine fünfgeschossige Terrassenhausbebauung ohne Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten vor. Aus heutiger Sicht überfordert eine solche Bebauung, ebenso wie zahlreiche in der Zeit vor Aufstellungsbeschluss der aktuellen Bebauungsplanaufstellung vorgeschlagene Projekte, die vorhandene Erschließungssituation und die städtebauliche Situation im Umfeld des Geltungsbereiches.

Mit dem Ziel, eine umsetzbare und angemessene Bebauung zu ermöglichen, wurde deshalb am 2. Oktober 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lingertrain“ beschlossen und im November 2014 die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Eine parallel zur Planaufstellung beschlossene Veränderungssperre wird, nach bereits erfolgter Verlängerung, am 20. Oktober 2017 auslaufen.

Die Planinhalte wurden in Übereinkunft mit dem Grundstückseigentümer der Baugrundstücke im Geltungsbereich entwickelt, der hierzu im Juli 2015 einen städtebaulichen Vertrag, der eine Optimierung der vorhandenen öffentlichen Erschließung und deren Kostenübernahme regelt, mit der Stadt abschloss. Ein Bauvorbescheid für drei Doppelhäuser wurde im Oktober 2015 genehmigt.

Im November 2016 wurde ein in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans vom Grundstückseigentümer eingereichter Bauantrag für drei Doppelhäuser mit insgesamt 12 Wohneinheiten und 24 in den Garagengeschossen nachgewiesenen Stellplätzen genehmigt. Von der geltenden Veränderungssperre wurde hierzu eine Ausnahme zugelassen. Der Umsetzung des Bauvorhabens steht jedoch noch eine von der Forstbehörde festgestellte Waldeigenschaft von zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken entgegen. Ein weiteres Ziel, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, ist deshalb bei der höheren Forstbehörde eine Umwandlungserklärung nach § 10 Landeswaldgesetz für die bewaldeten Grundstücksflächen zu erreichen.

Zur Klärung Umwelt- und artenschutzrechtliche Belange wurden die als Anlage 7 und 8 beigefügten Fachgutachten beauftragt. Im Ergebnis wurden unter anderem Maßnahmen für Habitate geschützter Arten in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in einem relativ steil geneigten Hang wurde zur Klärung der Hangstabilität ein geotechnischer Sachverständiger damit beauftragt die geotechnischen Randbedingungen für eine Bebauung zu erkunden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Planungsgebiet erdstatisch standsicher bebaut werden kann. Dabei sind jedoch verschiedene Sondermaßnahmen insbesondere für die Baugruben und Hangsicherung erforderlich. Der geotechnische Bericht ist der Vorlage als Anlage 9 beigefügt.

Zu den weiteren Inhalten des Bebauungsplans wird auf die als Anlage 5 beigefügte Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften verwiesen.

Der Bericht über die frühzeitigen Beteiligungsverfahren, mit einer tabellarischen Darstellung der eingegangenen Stellungnahmen und jeweils zugeordneten Abwägungsvorschlägen, ist der Vorlage als Anlage 6 beigefügt.

Die Vorlage wird in den Gremien erläutert.

Monika Neuhöfer-Avdic
Fachbereichsleiterin