



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Gerd Haasis
Vorlage Nr. 183/2017
Datum 19.09.2017

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Vorberatung	04.10.2017	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	12.10.2017	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	19.10.2017	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Lingertrain"
- Abwägung der in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Belange
- Satzungsbeschluss

Anlagen:

1. Übersichtsplan (M 1:1000)
2. Planzeichnung
3. Satzung
4. Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
5. Begründung
6. Abwägung der in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Belange (Abwägungstabellen mit den Berichten über die frühzeitige Beteiligung und die Offenlage)
7. Abwägung der Umweltbelange nach § 13 BauGB
8. Artenschutzrechtliche Prüfung
9. Geotechnischer Bericht

Beschlussvorschlag:

1. Die öffentlichen und privaten Belange werden untereinander und gegeneinander abgewogen. Über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Wünsche, Anregungen und Bedenken wird entsprechend der tabellarischen Aufstellung in Anlage 6 beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Lingertrain“ werden gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 74 LBO als Satzung beschlossen.

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 Folgeeinsparungen)
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 Bebauungsaufstellung 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. Die förmliche Öffentlichkeits- Trägerbeteiligung (Offenlage) gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 7. August bis zum 8. September 2017 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.

Ein mit den Zielen des Bebauungsplans übereinstimmender Bauantrag für drei Doppelhäuser mit insgesamt 12 Wohneinheiten und 24 in den Garagengeschossen nachgewiesenen Stellplätzen wurde im November 2016 genehmigt. Von der geltenden Veränderungssperre wurde hierzu eine Ausnahme zugelassen.

Für zwei der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs besteht eine von der Forstbehörde festgestellte Waldeigenschaft im Sinne des Gesetzes. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde deshalb eine Umwandlungserklärung nach § 10 Landeswaldgesetz beantragt. Die höhere Forstbehörde des Regierungspräsidiums Freiburg hat die beantragte Umwandlungserklärung mit Verfügung vom 11.09.2017 erteilt.

Zur Klärung umwelt- und artenschutzrechtlicher Belange wurden die als Anlage 7 und 8 beigefügten Fachgutachten beauftragt. Im Ergebnis wurden unter anderem Maßnahmen für Habitatschutz 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.

Die Berichte über das frühzeitige Beteiligungsverfahren und über die förmliche Offenlage sind als tabellarische Darstellung der eingegangenen Stellungnahmen, jeweils mit zugeordneten Abwägungsvorschlägen, in Anlage 6 beigefügt.

Ergänzung der Hinweise

Resultierend aus den Stellungnahmen der Trägerbeteiligung wurden folgende Ziffern in die Hinweise des textlichen Teils des Bebauungsplans (Anlage 4) neu aufgenommen:

- 4.8 Strahlenschutz

- 4.9 Kampfmittel
- 4.10 Lärmschutz
- 4.11 Rettungsdienst / Feuerwehr / Brandschutz

Weiteres Vorgehen

Nach dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates wird dieser Beschluss bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung treten der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Monika Neuhöfer-Avdíć
Fachbereichsleiterin