



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 0056/2019

Az. 621.41:Löwenareal/Gemeinderat

2. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ortsdurchfahrt L 123 Teil I - Bereich C (Areal Parkhotel) durch Aufstellung des Bebauungsplanes "Löwen-Areal" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8, 13 a BauGB und § 74 LBO

A) Änderung und Erweiterung

B) Billigung des Planentwurfes

C) Durchführung der Offenlage nach §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 u. 3, 3 Abs. 2 BauGB

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 05.11.2019
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	18.11.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt:

- A) die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt L 123 Teil I – Bereich C (Areal Parkhotel)“ durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und § 74 LBO
- B) den vom Planungsbüro Ruppel, Waldkirch ausgearbeiteten Planentwurf vom 18.11.2019 zu billigen und
- C) die Offenlage des Planentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 und 3, 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Sachverhalt:

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt L 123 Teil I Bereich C (Areal Parkhotel)“ liegt ein Sondergebiet für eine Hotelnutzung. Innerhalb dieses Sondergebietes befindet sich der bestehende Gasthof „Löwen“. Der restliche Teil des Sondergebietes ist bis heute unbebaut.

Nachdem die Hotelnutzung nicht mehr zum Tragen kommt, soll das freie Grundstück einer Wohnbebauung zugeführt werden. Neben der bereits vorhandenen Wohnbebauung innerhalb des Baugebietes eignet sich auch dieser Bereich für eine Wohnnutzung. Kürzeste Verbindungen zum öffentlichen Nahverkehr, zur Gemeindeverwaltung und zu Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden. Gleichzeitig ist durch die südlich angrenzende Parkanlage, das Gewässer „Neumagen“ und die freie Landschaft ein Höchstmaß an wertvollem Wohnumfeld mit hohem Freizeitwert gegeben.

In das Plangebiet soll auch die Alte Landstraße, die mit der Erschließung des Baugebietes dienen soll, einbezogen werden. Diese wird ausgebaut und am Ende mit einer Wendemöglichkeit versehen. Bisher war die Alte Landstraße außerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes. Vor diesem Hintergrund wird das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes nun entsprechend erweitert.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt durch die Aufstellung des neuen eigenständigen Bebauungsplanes „Löwen-Areal“, in Verbindung mit einer Erweiterung des Verfahrensgebietes (Alte Landstraße, künftiger Gehweg entlang der L 123) der im Bereich der Überlagerung den alten Bebauungsplan ersetzt.

Um die vorgesehene Wohnnutzung realisieren zu können ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Löwenareal“ erfasst folgende Grundstücke: 414/6, 414/8, 414/13, 414/19, 289/14-Teil, 414-Teil, 38/8-Teil, 38/7-Teil, 38/2-Teil.

Der Planentwurf enthält folgende Eckpunkte:

- **Nutzungsart**
 - o „Allgemeines Wohngebiet“ sowie
 - o „Sondergebiet Hotel“
- **Gebäudeanzahl:** 5
- **Anzahl der Vollgeschosse:** maximal III
- **Höhenentwicklung**
 - o EFH: 375.00 m
 - o Firsthöhe: maximal 13,20 m
 - o Traufhöhe: maximal 7,50 m
 - o Wandhöhe (Traufseite): sichtbar max. 6,90 m
- **Baufenster**
 - o 18,50 m x 14,00 m bzw.
 - o 18,50 m x 13,50 m

- **Anzahl der Wohnungen**
 - o max. 9/Baufenster
 - o max. 45 WE insgesamt
- **Parkierung**
 - o Tiefgarage sowie
 - o ebenerdige Stellplätze
- **Dachform**
 - o Satteldach
- **Dachneigung**
 - o 35° - 45°
- **Pflanzstreifen**
 - o entlang der L 123

Hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bzw. der Gestaltung der Gebäude kommt im Wesentlichen die bestehende Gestaltungssatzung vom 31.10.2016 zur Anwendung.

Die gutachterliche Stellungnahme zum Lärmschutz sowie zum Artenschutz werden noch für die Offenlage auf die aktuelle Planung angepasst.

Als Beitrag zum Klimaschutz ist vorgesehen sämtliche neu hinzutretenden Wohngebäude an die kommunale Nahwärmeversorgung (Holzhackschnitzelanlage) anzuschließen.

Das Bebauungsplanverfahren soll in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Dies führt im Regelfall zu einer Verkürzung des Verfahrens, da auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Bürger und Behörden verzichtet wird und die Beteiligung der Öffentlichkeit unmittelbar mit öffentlicher Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen kann. Da die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen mit sich bringt, kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Die restlichen Voraussetzungen für die Durchführung dieses Verfahrens liegen vor.

In der heutigen Gemeinderatssitzung wird Ortsplaner Ruppel zugegen sein, um den Planentwurf zu erläutern.

Die Verwaltung schlägt auf der Grundlage der heutigen Beratung vor,

- A.) die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt L 123 Teil I – Bereich C“ durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8, 13 a BauGB und § 74 LBO durchzuführen,
- B.) den vom Planungsbüro Ruppel, Waldkirch ausgearbeiteten Planentwurf vom 18.11.2019 zu billigen,
- C.) die Offenlage des Planentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 13 a Abs. 1 Nr. 1, 13 Abs. 2 u. 3, 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Planentwurf einschließlich des zeichnerischen Teils mit Satzungstexten liegt der Beratungsvorlage als Anlage bei.

Anlagen

textliche Festsetzungen - Entwurf 18.11.2019

zeichnerischer Teil - Entwurf 18.11.2019