



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.:

660/2017

Az.

621.41:Östlich der Abt-
Columban-
Schule/Beratungsvorlagen

Bebauungsplan "Östlich der Abt-Columban-Schule" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
a.) Billigung des Planentwurfes sowie Änderung der Verfahrensgrenze
b.) Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 29.11.2017
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	11.12.2017	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt

- a.) den vom Planungsbüro fsp.stadtplanung, Freiburg erarbeiteten beiliegenden Planentwurf zu billigen und die Verfahrensgrenze lt. Bebauungsplanaufstellungsbeschluss vom 15.05.2017 im südwestlichen Teil des Verfahrensgebietes geringfügig in Richtung Westen zu erweitern,
- b.) das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Begründung:

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 15. Mai 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „*Östlich der Abt-Columban-Schule*“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Auf die erstellte Beratungsvorlage mit Darstellung der Planungsziele wird verwiesen. Der Gemeinderat hat sich sodann in einer Arbeitssitzung am 29. Juni 2017 im Beisein des Stadtplaners und der Verwaltung mit den Zielen der baulichen Entwicklung sowie darauf aufbauend konzeptionell mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes befasst. Schließlich wurde der Städtebauliche Entwurf, der die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes bildet, in öffentlicher Sitzung am 20. September 2017 beschlossen.

Auf dieser Grundlage hat das Planungsbüro fsp.stadtplanung, Freiburg den der Beratungsvorschläge beiliegende Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss am 15. Mai 2017 wurde die Verfahrensgrenze im Bereich des bestehenden Minispielfeldes geändert, in dem das Minispielfeld mit in das Verfahrensgebiet einbezogen wird. Das Minispielfeld soll zu Gunsten der Schaffung von Wohnraum verlegt werden.

Das Herzstück der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Altenpflegezentrums mit insgesamt 45 Pflegeplätzen sowie von Wohnraum sowohl in Form von Hausgruppen (Reihenhausbebauung) und Geschosswohnungsbau als auch für Einzel- und Doppelhäuser. Im Hinblick auf die Verkehrsbeziehungen kommen eine Sackgassenlösung zum Tragen sowie eine untergeordnete verkehrstechnische Anbindung über den Abt-Columban-Weg bzw. der Abt-Columban-Schule. Gleichzeitig entstehen fußläufige Beziehungen zum vorbeifahrenden Talweg bzw. Neumagen. Das Baugebiet wird insgesamt in vier Nutzungseinheiten unterteilt:

- WA 1 – Altenpflegeheim (III bzw. II Vollgeschosse)
- WA 2 – Geschosswohnungsbau (III Vollgeschosse)
- WA 3 – Reihenhausbebauung (II Vollgeschosse)
- WA 4 – Einzel- und Doppelhausbebauung (II Vollgeschosse, davon eines im Dachraum)

Im Hinblick auf das Ortsbild werden vor dem Hintergrund der Gestaltungssatzung Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 35°, mit Ausnahme des Südflügels des Altenpflegeheims (Flachdach), festgesetzt. Wegen der weiteren Einzelheiten bzw. der Planungsinhalte wird auf den beiliegenden Planentwurf verwiesen.

In der heutigen Sitzung wird Stadtplaner Schill zu gegen sein, um den Bebauungsplanentwurf zu erläutern und für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung stehen.

Im nächsten Schritt ist bereits eine Behördenrunde beim Landratsamt in Freiburg am 19. Dezember 2017 eingeplant, bei dem die Themen Grundwasser, Hochwasser, Oberflächenentwässerung, Altlasten, Entsorgung besprochen werden.

Mit der Anwendung von § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) könnte rein formal die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung entfallen. Aufgrund der Komplexität des Bebauungsplanverfahrens wird jedoch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung für sinnvoll erachtet. Unabhängig davon kann auf eine Umweltprüfung (Umweltbericht mit Umweltüberwachung) verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung entfällt ebenso. Das heißt Wegfall der ökologischen

Ausgleichsmaßnahmen bzw. keine Abbuchung von Ökopunkten vom Ökokonto „Belchen“.

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Grundlage der heutigen Beratung den vom Stadtplanungsbüro fsp.stadtplanung, Freiburg erarbeiteten Planentwurf mit der Änderung der Verfahrensgrenze im Bereich des Minispielfeldes zu billigen und das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) und der Behörden einzuleiten.

Anlagen

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Begründung

Geotechnischer Bericht zur allgemeinen Bebaubarkeit

Planungsrechtliche Festsetzungen

Zeichnerischer Teil