



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 776/2018
621.41:Östlich der Abt-
Columban-
Schule/Gemeinderat
Az.

Bebauungsplan "Östlich der Abt-Columban-Schule" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
a.) Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen
b.) Billigung des fortgeschriebenen Planentwurfes
c.) Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 13.07.2018
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	23.07.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt

- a.) die Beschlussvorschläge der Verwaltung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen,
- b.) den auf der Grundlage der frühzeitigen Beteiligung fortgeschriebenen Planentwurf zu billigen,
- c.) die Offenlage des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB durchzuführen.

Begründung:

Sachverhalt:

Wegen des Sachverhalts wird auf die Beratungsvorlage zur öffentlichen Gemeinderatsitzung am 11. Dezember 2017 und der erfolgten Aussprache verwiesen.

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. In der öffentlichen Sitzung am 11. Dezember 2017 wurde 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 eingeleitet. Der Planentwurf lag im Anschluss in der Zeit vom 27. Dezember 2017 bis einschließlich 02. Februar 2018 im Rathaus zur Einsichtnahme aus. Den Trägern öffentlicher Belange und Behörden wurde ebenfalls Gelegenheit gegeben, ihre Stellungnahmen bis zum 02. Februar 2018 abzugeben.

Stellungnahmen abgegeben haben insgesamt 15 Stellen. 17 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben bzw. keine Anregungen vorgetragen. Daneben ist die Stellungnahme eines Bürgers eingegangen.

Wegen den Planungsinhalten wird auf die bisherigen Beratungen im Gemeinderat und der Vorstellungen durch den Stadtplaner verwiesen.

a.) Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

Das beauftragte Stadtplanungsbüro hat zusammen mit der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen Beschluss- bzw. Abwägungsvorschläge erarbeitet. Diese liegen der Beratungsvorlage als Anlage bei und werden in der heutigen Sitzung vom Planungsbüro fsp.stadtplanung, Freiburg, Stadtplaner Schill dargelegt.

Die Verwaltung empfiehlt, auf der Grundlage der erarbeiteten Beschlussvorschläge die Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen durchzuführen.

b.) Billigung des fortgeschriebenen Planentwurfes

Auf der Grundlage des Ergebnisse der Bürger- und Behördenbeteiligung hat das Stadtplanungsbüro fsp.stadtplanung, Freiburg den Planentwurf fortgeschrieben.

Um die Aussichten der Zulassung von Kellergeschosses wegen dem hohen Grundwasserstand zu erhöhen, wurde die künftige Straßenhöhe leicht angehoben und ein Sockel von bis zu 0,80 m in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Im Hinblick auf den Lärmschutz bezüglich des westlich angrenzenden Gewerbebetriebes ist in Verlängerung des Giebels in einer Tiefe von 5,50 m und eine Höhe von 9,0 m hohe Lärmschutzwand erforderlich (7.2. des Lärmschutzgutachtens, S.35). Diese dient dem Schutz der nach Süden ausgerichteten den Zimmer der Bewohner des Altenheimes und der Wohnräume im Dachgeschoss. Weiter kann wegen dem Hochwasserschutz (HQ 100) und aus Gründen des Lärmschutzes, das ursprünglich am Gufenbach geplante Baufenster für ein Wohnhaus nicht ausgewiesen werden. Bedingt durch den Wegfall des östlichen Baufensters wurden (vier) öffentliche Stellplätze am Gufenbachweg vorgesehen. Weiter wird im Bereich der Reihenhausbauung das Dachgeschoss als Vollgeschoss zugelassen. Die Anlieferung des

Pflegeheimes erfolgt nicht wie ursprünglich gedacht an der Westseite, von der Abt-Columban-Schule her, sondern wurde nun auf die Ostseite im Bereich der neuen Erschließungsstraße verlegt. Auf Anregung des Gemeinderates wurde nochmals überprüft, in wie weit im Bereich der ursprünglich geplanten Einzelhausbebauung auch Doppelhäuser möglich wären. Der Planentwurf sieht nun im Bereich der Wendeplatte drei mögliche Doppelhausbebauungen vor. Die Mindestdachneigung von 35° wurde analog der Gestaltungssatzung auf 30° reduziert.

Die Verwaltung empfiehlt, der fortentwickelten Planung zuzustimmen.

c.) Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2, 4 Abs. 2, 13 a BauGB

Die Verwaltung empfiehlt auf der Grundlage der vorgenommenen Abwägung zu a.) und des fortgeschriebenen Planentwurfes die Offenlage nach den einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

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

Anmerkung:

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie der geotechnische Bericht zur allgemeinen Bebaubarkeit hat der Gemeinderat bereits mit der Beratungsvorlage zur öffentlichen Sitzung am 11.12.2017 erhalten.

Anlagen

Abwägung

Bebauungsvorschriften

Begründung

Bericht schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Östlich der Abt-Columban-Schule

Liste privater Einwender NICHTÖFFENTLICH

Satzung

Zeichnerischer Teil BPL Östlich der Abt-Columban-Schule