



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.:

833/2018

Az.

621.41:Östlich der Abt-
Columban-Schule

Bebauungsplan "Östlich der Abt-Columban-Schule" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
a.) Fortschreibung des Planentwurfes (Inhaltliche Änderungen)
b.) Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. 13 a Abs. 2 und 13 Abs. 2 BauGB
c.) Erneute Offenlage des Planentwurfes (§ 4 a Abs. 3 BauGB)

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 24.10.2018
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	12.11.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt

- a.) dem von dem Träger des Altenpflegeheimes vorgelegten geänderten Planentwurf (Zulassung eines dritten Geschosses in Flachdachbereich des Pflegeheimes zur Schaffung von zwei Wohneinheiten) zuzustimmen und damit zusammenhängend die Regelungen im Bebauungsplan anzupassen, im Bebauungsplan ein zusätzliches Leitungsrecht zu berücksichtigen und ein Anfahrverbot im Bereich der Wendeplatte/innerer Hof zu dem Baugrundstück in Richtung Norden vorzusehen,
- b.) die Beschlussvorschläge der Verwaltung zu den im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen,
- c.) den Bebauungsplanentwurf „Östlich der Abt-Columban-Schule“ mit örtlichen Bauvorschriften erneut öffentlich auszulegen (§ 4 a Abs.3 BauGB). Hierbei wird festgelegt, dass die Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange nur Stellungnahmen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des fortgeschriebenen Planentwurfes abgeben dürfen.

Begründung:

Finanzierung:

Sachverhalt:

Wegen des Sachverhaltes wird zunächst auf die Beratungsvorlage zur öffentlichen Sitzung am 23. Juli 2018 sowie der erfolgten Aussprache und Beschlussfassung verwiesen.

Der Gemeinderat hat in dieser Sitzung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Östlich der Abt-Columban-Schule“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Offenlage des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 27. August 2018 bis 28. September 2018. Im Rahmen der Offenlage haben sowohl Behörden und Träger öffentlicher Belange als auch private Stellungnahmen abgegeben (siehe Anlagen). Daneben hat sich neben 2 inhaltlichen Änderungen eine Planänderung im Bezug auf das Altenpflegeheim ergeben.

A.) Fortschreibung des Planentwurfes

Errichtung eines dritten Geschosses im Flachdachbereich zwecks Schaffung von zwei weiteren Wohneinheiten

Die Planung sieht bisher vor, im Gebäudetrakt entlang der L123 im Dachgeschoss insgesamt sechs Wohneinheiten unterzubringen. Der nach Süden ausgerichtete Gebäudetrakt ist mit einem Flachdach ausgebildet. Um einen besseren Übergang zwischen dem Satteldach zum südlich angebauten Querbau mit Flachdach zu ermöglichen wird nun vorgeschlagen, ein sogenanntes Attikageschoss mit einem flachgeneigten Satteldach als drittes Obergeschoss anzubauen. Dadurch wird die Möglichkeit eröffnet noch zwei weitere Wohneinheiten unterzubringen.

Mit dem angebauten Satteldachgebäude wird der lange Flachdachbau besser gegliedert. Sowohl aus Sicht der Verwaltung als aus Sicht des Stadtplaners wird diese Variante als deutlich vorteilhafter und dem Ortsbild zuträglicher angesehen.

Allerdings sind hierbei für die beiden Wohnungen noch zwei zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Dieser Umstand bereitet gewisse Schwierigkeiten, da im Innenhof (Gartenfläche) kein Raum mehr für die Stellplatzanlage bleibt.

Folgende Alternativen bieten sich an:

- zwei bisher als öffentlich vorgesehene Stellplätze entlang der Osteseite des Pflegeheimes werden als private Stellplätze ausgewiesen
- dem Altenpflegeheim werden 2 vorhandene öffentliche Stellplätze im Bereich der Abt-Columban-Schule zuzuschlagen (diese beiden Stellplätze liegen unmittelbar an den geplanten Stellplätzen des Pflegeheimes).
- es werden 2 Stellplätze für das Altenpflegeheim auf der Grundlage von § 37 Abs. 6 LBO abgelöst

Herr Kandziorra von der Caritas Freiburg, als Träger des Altenpflegeheimes wird in der heutigen Sitzung zugegen sein, um den geänderten Planentwurf vorzustellen und für Fragen zur Konzeption zur Verfügung stehen.

Die Verwaltung empfiehlt insgesamt der Planänderung zuzustimmen und einer Ablösung der Stellplätze näher zu treten.

Weitere inhaltliche Änderungen

Wie bereits in der öffentlichen Sitzung am 23. Juli 2018 angesprochen ist auf dem westlich angrenzenden Gewerbegrundstück eine Einhausung der Be- und Entladevorgänge erforderlich, um die maximal zulässigen Lärmwerte im Innenhof des Altenpflegeheimes einzuhalten. Um sicher zu stellen, dass es hier nicht zu Konflikten kommt, wird eine entsprechende vertragliche Regelung getroffen, wonach das Altenpflegeheim erst als solches genutzt werden darf, wenn die Einhausung vollzogen ist. Der Vertragsabschluss hat bis zum Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Mit den betroffenen Gewerbetreibenden haben Gespräche stattgefunden. Es wurde Einigung erzielt. Der Träger des Altenpflegeheimes wird die Kosten für die Einhausung tragen, so dass die Maßnahme für den Gewerbetreibenden kostenneutral ist.

Nachdem der „innere Hof“ neben der Schaffung einer Wendemöglichkeit zum Verweilen bestimmt ist, wird zu dem Baugrundstück nach Norden hin auf das Grundstück (Einzelhaus) in Teilen ein Anfahrverbot festgesetzt. Ziel ist es im Bereich des Verweilplatzes keine Zufahrt zu dem Baugrundstück zu eröffnen.

Weiter wird bedingt durch die in der Erschließungsplanung vorgesehenen direkte Fortführung der Nahwärme- und Trinkwasserleitung von der östlichen Stichstraße in Richtung Gufenbachweg die Eintragung eines Leitungsrechtes in den Bebauungsplan erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor die genannten inhaltlichen Änderungen zu beschließen.

B.) Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes eingegangenen Stellungnahmen

Das Planungsbüro fsp stadtplanung, Freiburg hat zusammen mit der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen Beschluss bzw. Abwägungsvorschläge erarbeitet. Diese liegen der Beratungsvorlage als Anlage bei. Stadtplaner Schill wird die Abwägungsvorschläge in der heutigen Sitzung vorstellen.

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

C.) Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Die oben genannten inhaltlichen Änderungen und das Ergebnis der Abwägung führen zu einer erneuten Offenlage (§ 4a abs. 3 BauGB). Hierbei können die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden (zwei Wochen). Weiter wird vorgeschlagen die Möglichkeiten des § 4 a Abs. 3 BauGB zu nutzen, wonach im Rahmen der erneuten Offenlage bestimmt werden kann, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Verwaltung empfiehlt so zu verfahren.

Anlagen:

- 18-11-12 Abwägung Offenlage (18-11-05)
- 18-11-12 Bebauungsvorschriften 2_ Offenlage(18-10-25)
- 18-11-12 Begründung 2_ Offenlage (18-11-05)
- 18-11-12 BPL Östlich der Abt-Columban-Schule (18-10-25)
- 18-11-12 Liste privater Einwender Offenlage (18-10-24)
- 18-11-12 Satzung 2_ Offenlage (18-10-23)