

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 27.11.2012		
Beratungspunkt	<b>Bebauungsplan Marienburger Straße, Am Altweg / Falkenweg und Feldweg Lgb. Nr. 3460 / 1. Teiländerung - Satzungsbeschluss</b>		
Anlagen	7		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-056/11 4-076/12 4-119/12	Sitzung TA-Ö GR-Ö GR-Ö	Datum 24.05.2011 19.06.2012 11.09.2012

Erläuterungen:**Sachstand**

Der **Technische Ausschuss** hat am **24.05.2011** den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des seit dem 10.11.1970 bestehenden Bebauungsplanes „Marienburger Straße, Am Altweg und Feldweg Lgb. Nr. 3460“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung (Bebauungspläne der Innenentwicklung) für den östlichen und südlichen Bereich gefasst.

Am **19.06.2012** hat der **Gemeinderat** dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Bauvorschriften mit einigen Änderungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung sowie die Anhörung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Nach deren Durchführung sollte in der **Gemeinderatssitzung** am **11.09.2012** der Satzungsbeschluss gefasst werden. Planungsinhalte sowie Abwägungsvorschläge wurden vom Gemeinderat diskutiert, der Satzungsbeschluss wurde zurückgestellt, nachdem aus dem Gremium Bedenken laut geworden sind.

**Ziel der Planung**

Die im Änderungsbereich bestehenden Mehrfamilienhäuser der Baugenossenschaft Schwarzwald Baar e. G. sowie die Garagenzeile sollen abgebrochen und durch zeitgemäßen, modernen Wohnungsbau ersetzt werden. Zudem verfolgt die Baugenossenschaft das Ziel der Nachverdichtung in diesem innerstädtischen Bereich. Innerhalb des Plangebietes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Es sind sieben dreigeschossige Baukörper mit jeweils aufgesetztem Penthouse in Flachdachbauweise vorgesehen. Die sechs Gebäude entlang der Straße „Am Altweg“ sollen als Mietwohnungen und das Gebäude auf dem ehemaligen Garagenhof als Eigentumswohnungen erstellt werden. Hierdurch werden gegenüber den derzeitigen 32 Wohneinheiten künftig 85 Wohneinheiten geschaffen. Um den erhöhten Stellplatzbedarf zu decken und die generell angespannte Parkraumsituation in der Straße „Am Altweg“ zu lösen, erfolgt die Anlage von Tiefgaragen für die einzelnen Wohngebäude. Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Marienburger Straße, Am Altweg / Falkenweg und Feldweg Lgb. Nr. 3460“ soll dieser Planungsabsicht Rechnung tragen.

Aufgrund des zukünftig zu erwartenden Mehrverkehrs wurde durch das Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, Reute, ein Lärmgutachten erstellt. Hieraus geht hervor, dass trotz der Mehrbelastung Beeinträchtigungen für die umliegenden Grundstücke in nur geringem Maße gegeben sind. Die gemessenen und errechneten Werte liegen innerhalb der zulässigen Grenzwerte für reine und allgemeine Wohngebiete.

Im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von mehreren Stellen Bedenken und Anregungen geäußert. Innerhalb der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen von Seiten einiger Anwohner des Falkenweges, die teilweise von Herrn Rechtsanwalt Dohle aus Freiburg vertreten werden, Bedenken und Anregungen ein.

Der Sitzungsvorlage beigefügt sind:

- Abwägungstabelle (**Anlage 1**)
- Bebauungsplan (**Anlage 2**)
- Textliche Festsetzungen (**Anlage 3**)
- 4 Schnittzeichnungen (**Anlagen 4 bis 7**)

Die beigefügten Schnitte zeigen, dass nur die Penthousewohnungen den heutigen Gebäudebestand überragen. Hier ist zu erläutern, dass die Fläche der Penthousewohnungen auf 50 % der Fläche der darunter liegenden Vollgeschosse begrenzt wurde. Bei den drei in Ost-West-Richtung geplanten Häusern befinden sich die Penthousewohnungen auf der dem Falkenweg abgewandten östlichen Gebäudeseite.

### **Ortstermin**

Zur Verdeutlichung wird die Baugenossenschaft Schwarzwald Baar e.G. am Donnerstag, 22.11.2012 ein Stangengerüst aufbauen lassen. Am **Freitag, 23.11.2012, von 15.00 Uhr bis 16.00 Uhr** stehen die Baugenossenschaft Schwarzwald Baar und das Stadtbauamt vor Ort für Fragen zur Verfügung. Das Stangengerüst wird am Mittwoch, 28.11.2012 wieder abgebaut.

### **Abwägungsvorschläge des Stadtbauamtes**

Abwägungstabelle (**Anlage 1**)

5  
BM

#### Beschlussvorschlag:

1. Dem Ausräumen der Bedenken und Anregungen nach Maßgabe der Abwägungsvorschläge des Stadtbauamtes wird entsprochen.
2. Der Bebauungsplan Marienburger Straße, Am Altweg / Falkenweg und Feldweg Lgb. Nr. 3460 – 1. Teiländerung wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss)

Beratung: