

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 29.01.2013		
Beratungspunkt	Bebauungsplan Marienburger Straße, Am Altweg / Falkenweg und Feldweg Lgb. Nr. 3460 / 1. Teiländerung - Zustimmungsbeschluss		
Anlagen	3		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-056/11 4-076/12 4-119/12 4-131/12	Sitzung TA-Ö GR-Ö GR-Ö GR-Ö	Datum 24.05.2011 19.06.2012 11.09.2012 27.11.2012

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 waren.

Aufgrund der Bedenken des Gemeinderates und einiger Anwohner des Falkenweges wurde der Bebauungsplanentwurf bereits zuvor in wichtigen Punkten überarbeitet und am **27.11.2012** erneut zum Satzungsbeschluss in die **Gemeinderatssitzung** eingebracht. Der Gemeinderat hat diesen jedoch zurückgestellt und die folgenden Beschlüsse gefasst:

1. Dem Antrag, auf ein Geschoss bei dem Gebäude am Falkenweg zu verzichten, wird nicht zugestimmt.
2. Dem Antrag, das vorgesehene kleine Gebäude im Norden zu streichen, wird zugestimmt.

Die Baugenossenschaft hat die beschlossenen Änderungen mittlerweile umgesetzt:

- Durch Wegfall des nördlichen Gebäudes am Altweg haben sich die Abstände zwischen den drei Gebäuden des ersten Bauabschnittes am Altweg von 10 auf 16 m und von 16 auf 20 m vergrößert.

- Des Weiteren ist die Baugenossenschaft einer Anregung aus der Gemeinderats-sitzung vom 27.11.2012 gefolgt und hat den Abstand des südöstlichen Gebäudes an der Ecke Steinweg / Am Altweg zu den Straßen hin deutlich vergrößert; im Mindestmaß liegt es nun 5,00 m von den Straßenkanten entfernt.

Aufgrund dieser Änderungen wird eine erneute öffentliche Auslegung sowie Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB notwendig.

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 nun sechs dreigeschossige Baukörper mit jeweils aufgesetztem Penthouse in Flachdachbauweise vorgesehen. Die fünf 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 78 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 und die Ausweisung weiterer oberirdischer Stellplätze entlang der Straßen bis zu einer Tiefe von 7,00 m. 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.

Der Sitzungsvorlage beigelegt sind:

- Planauszug Änderungsbereich zeichnerischer Teil mit Legende (**Anlage 1**)
- Bebauungsvorschriften (**Anlage 2**)
- Plan Gegenüberstellung Bebauung alt und neu (**Anlage 3**)

5
BM

Beschlussvorschlag:

Dem Entwurf des Bebauungsplanes Marienburger Straße, Am Altweg / Falkenweg und Feldweg Lgb. Nr. 3460 / 1. Teiländerung wird zugestimmt und die 1. erneute öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen (Auslegungsbeschluss).

Beratung: