

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 16.04.2013		
Beratungspunkt	<b>Bebauungsplan Marienburger Straße, Am Altweg / Falkenweg und Feldweg Lgb. Nr. 3460 / 1. Teiländerung - Satzungsbeschluss</b>		
Anlagen	3		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-056/11 4-076/12 4-119/12 4-131/12 4-017/13	Sitzung TA-Ö GR-Ö GR-Ö GR-Ö GR-Ö	Datum 24.05.2011 19.06.2012 11.09.2012 27.11.2012 29.01.2013

### Erläuterungen:

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.

Am **23.11.2012** fand ein **Vororttermin** statt, bei dem anhand eines Stangengerüstes von der Baugenossenschaft Schwarzwald Baar und dem Stadtbauamt die Planung erläutert wurde.

In der **Gemeinderatssitzung** am **27.11.2012** befasste sich der Gemeinderat erneut mit den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger. Er fasste dabei folgenden Beschlüsse:

1. *Dem Antrag von Stadtrat Blaurock, auf ein Geschoss bei dem Gebäude am Falkenweg zu verzichten, wird nicht zugestimmt.*
2. *Dem Antrag der CDU- und GUB-Fraktion, das vorgesehene kleine Gebäude im Norden zu streichen, wird zugestimmt.*

In der **Gemeinderatssitzung** am **29.01.2013** stimmte der Gemeinderat dem geänderten Planentwurf zu und beschloss eine erneute Offenlage, sowie die Anhörung der von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange.

## Ziel der Planung

Die im Bereich der Bebauungsplanänderung bestehenden Mehrfamilienhäuser der Baugenossenschaft Schwarzwald Baar e.G. und die dort vorhandene 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. Ursprünglich waren sieben dreigeschossige Baukörper mit jeweils einem aufgesetztem Penthausgeschoß in Flachdachbauweise mit insgesamt 85 Wohneinheiten vorgesehen. Durch den Gemeinderatsbeschluss vom 27.11.2012 reduzieren sich diese auf nunmehr sechs Baukörper mit 78 Wohneinheiten. Davon sollen die fünf Gebäude entlang der Straße „Am Altweg“ als Mietwohnungen und das Gebäude auf dem ehemaligen Garagenhof als Eigentumswohnungen erstellt werden.

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.

Wie in den vergangenen Gemeinderatssitzungen anhand von Schnittzeichnungen erläutert wurde, überragen lediglich die geplanten Penthousewohnungen den heutigen Gebäudebestand. 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.

## Erneute Offenlage und eingegangene Stellungnahmen

Die **erneute Offenlage** gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der von der Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB **find im Zeitraum vom 11.02.2013 bis zum 11.03.2013 statt.**

Stellungnahmen gingen ein von drei Trägern öffentlicher Belange und von zwei Bürgern. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der beigefügten Abwägungstabelle zu entnehmen.

## Abwägungsvorschläge des Stadtbauamtes

siehe Abwägungstabelle (**Anlage 1**)

Der Sitzungsvorlage beigefügt sind:

- Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen während der erneuten Offenlage (**Anlage 1**)

- Bebauungsplan (**Anlage 2**)
- Textliche Festsetzungen (**Anlage 3**)

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: