

Gremium	Datum	Status	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	24.10.2019	Beschlussfassung	öffentlich

Bauamt Bearbeiter: Thomas Graf Aktenzeichen: 621.41	Datum: 14.10.2019 Kostenstelle: Sachkonto:
--	---

Betreff: ***Bebauungsplanverfahren „Gewerbezentrum Lauffenmühle 3. Änderung, Information und Beschlussfassung über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss***

Anlagen:

- Bebauungsplan zeichnerischer Teil vom 10.10.2019
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften vom 10.10.2019
- Begründung vom 10.10.2019
- Bestandsanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 20.04.2017
- Schalltechnische Untersuchung vom 03.06.2019
- Abwägungsvorlage vom 10.10.2019
- Satzungen (B-Plan, Örtliche Bauvorschriften)

Beschlussvorschlag:

- Über die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der Abwägungsvorlage vom 10.10.2019 beschlossen.
- Der Bebauungsplan „Gewerbezentrum Lauffenmühle ,3. Änderung“ wird als Satzung beschlossen.

3. Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Lauf-fenmühle, 3. Änderung“ werden als Satzung beschlossen.

Begründung:

1. Anlass der Planung

Das Gelände der ehemaligen Lauffenmühle wird seit vielen Jahren abschnittsweise als Gewerbe- und Nahversorgungszentrum entwickelt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Reaktivierung eines weiteren Bauabschnitts der Konversionsfläche geschaffen werden.

Als Leitlinie für die zukünftige Nutzung des „Gewerbebezentrums Lauffenmühle“ hat der Gemeinderat im Jahr 2012 ein Entwicklungskonzept für die damals noch unbebauten Flächen beschlossen.

In einem ersten Schritt wurden in einem Bebauungsplan-Änderungsverfahren im Jahr 2014 die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Verlagerung des EDEKA-Marktes an die Leo-Wohleb-Straße geschaffen.

Die noch freien Flächen südlich der Leo-Wohleb-Straße sollen nun gemäß den beschlossenen Entwicklungszielen mit einer Wohn- und Mischbebauung bebaut werden.

Maßgebend für die Zulässigkeit von Vorhaben im Planbereich ist der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbezentrum Lauffenmühle“ (Rechtskraft 22.01.1998), der auf eine typische Gewerbeentwicklung abstellt.

Insbesondere für die vorgesehene Ansiedlung zentrumsnaher, urbaner Wohnformen in geordneter Mischung mit wohnverträglichen Gewerbe-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und anderen gemischten Nutzungen ist eine Änderung des Bebauungsplans zwingend erforderlich.

2. Sachstand

Im Gemeinderat wurde bereits im Frühjahr 2018 der Bebauungsplanentwurf gebilligt und dessen Offenlage beschlossen. Erst im Nachgang dieser Sitzung lagen die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens vor und damit die Erkenntnis, dass die bislang angestrebte Ausweisung der südlichen Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ aufgrund vorhandener Lärmimmissionen und daraus resultierender, unverhältnismäßig aufwändiger und städtebaulich unangemessener Schallschutzmaßnahmen an dieser Stelle nicht in Betracht kommt.

Mit dem Ziel einer städtebaulichen Aktivierung der Konversionsfläche und um das städtische Wohnen an diesem Standort zu fördern, wurde nach weiteren Abstimmungen mit dem Büro Soundplan (schalltechnische Untersuchung) eine Änderung des B-Plan Entwurfs dahingehend vorgenommen, dass das gesamte Areal als „Urbanes Gebiet“ (MU) nach § 6a BauNVO ausgewiesen wird.

Das (seit 2017 neu eingeführte) Urbane Gebiet orientiert sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur an einem Mischgebiet, doch anders als dort, erfordert die Ausweisung des Urbanen Gebietes keine Gleichwertigkeit der verschiedenen Nutzungen und ermöglicht somit eine flexiblere Nutzungsmischung. Dabei ist die Förderung des innerstädtischen Wohnens gerade erklärtes Ziel der Urbanen Gebiete. Dabei ist anzumerken, dass den im Urbanen Gebiet zulässigen Wohnnutzungen immissionsschutzrechtlich ein Schutzstatus zugebilligt wird, der etwa dem Schutzstatus eines Mischgebietes entspricht bzw. ein geringerer Schutzstatus, als dies bei einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet der Fall wäre.

3. Schallschutzkonzept

Auch bei einer Ausweisung als Urbanes Gebiet, ist für die angestrebten Wohnnutzungen ein Schallschutzkonzept verschiedener Maßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan festzuschreiben: Die Gebäude in den Baufeldern MU-1 und MU-2 sollen die südlich gelegenen Baufelder von den gewerblichen Geräuschen abschirmen. Hierzu ist es notwendig, Baulinien und Mindestbauhöhen vorzuschreiben. Außerdem ist im Bebauungsplan festzulegen, dass das Baufeld MU-1 zeitlich vor der übrigen Bebauung zu bebauen ist. In bestimmten Bereichen des Plangebietes sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden oder entsprechende Grundrissgestaltungen erforderlich, um die Schallschutzanforderungen schutzbedürftiger Wohnräume einzuhalten.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom 21.06.2019 bis einschließlich 22.07.2019 durchgeführt.

Aus der Bürgerschaft wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

In Folge der Stellungnahmen der Behörden ergaben sich keine grundsätzlichen Änderungen oder Ergänzungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Aufgrund der vorgezogenen Rodung eines Gehölzes im Süden des Plangebietes und unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung, sowie zur Kompensation der ökologischen Funktion als Brutplatz für Vogelarten, wurden auf Anregung der Naturschutzbehörde und des Landesnaturschutzverbandes (Abwägungsvorlage Ziff. 9 u. 12) Festsetzungen zur Gestaltung der Grünfläche im Südosten des Plangebietes ergänzt (Entwicklung als extensiv gepflegter Blumenrasen und Pflanzung 8 gebietsheimischer Bäume 2. Ordnung).

Der Anregung der Raumordnungsbehörde, aufgrund der Innenentwicklungspotentiale, welche sich aus dieser Planung ergeben, noch vorhandene Wohn- oder Mischbauflächenreserven am Ortsrand oder im bisherigen Außenbereich entsprechend zu reduzieren und aus dem wirksamen FNP herauszunehmen, kann in Anbetracht der anhaltend großen Baulandnachfrage und zur Wahrung der Entwicklungsperspektiven der Stadt Blumberg nicht gefolgt werden (Abwägungsvorlage Ziff. 3.2).

Eine vollständige Dokumentation der eingegangenen Hinweise und Anregungen, sowie die Art und Weise, wie diese im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der Abwägungsvorlage zur Beschlussfassung im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

Nachdem keine Belange vorliegen, die der Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen, liegen die Voraussetzungen vor, das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.