

Federführender Dezernent: **Bürgermeister Hartweg, Dezernat II**

Federführende/r Fachbereich/Dienststelle: **KB 4.10**

Beteiligte/r Fachbereich/e/Dienststellen: **FB 3,FB 5**

**TOP: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnbebauung Leopoldplatz"
- Billigung der Planung**

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	07.10.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	21.10.2013	öffentlich	Entscheidung

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): -

Abstimmung mit städt. Gesellschaften: -

Finanzielle Auswirkungen: -

Anlagen:	vorangegangene Drucksachen:
Anlage (städtebaulicher Entwurf)	2011-096, 2012-051, 2013-016, 2013-016/1

Beschlussvorschlag:

Dem Gemeinderat wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Die Entwurfsplanung des Büros Lehmann Architekten wird gebilligt.

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschlussvorschlag
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

I. Sachdarstellung und Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 31. Januar 2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnbebauung Leopoldplatz“ gefasst. Dem Verwaltungs- und Finanzausschuss wurde zuletzt am 14. Januar 2013 eine Planung des Architekturbüros Lehmann aus Offenburg vorgestellt.

In beiden Sitzungen wurden Anregungen zu dem vorgestellten Entwurf geäußert:

- Es sollen andere Planungsvarianten insbesondere für das Gebäude entlang der Lüt-zowerstraße erarbeitet und vorgestellt werden (z.B. Öffnung der Riegelbebauung).
- Die Planungsvarianten sollten als Modell oder in Form einer Perspektive vorgestellt werden.
- Es soll untersucht werden, ob verschiedene Dachformen vorgesehen werden können.
- Ferner soll die Bebauung im Durchschnitt viergeschossig erfolgen.
- Es sollten pro Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.
- Ferner soll geprüft werden, ob und inwieweit die Anzahl der Wohnungen begrenzt werden kann. Des Weiteren soll die Zahl der entstehenden Wohnungen ermittelt werden.
- Die erarbeiteten Planungsalternativen sollen bereits mit der Drucksache verschickt werden.

Die überarbeitete Planung des Büros Lehmann Architekten ist als **Anlage** beigefügt und wird in der Sitzung vorgestellt.

Der aktuelle Entwurf sieht auf einer Grundstücksfläche von etwa 7.860 qm eine Bebauung mit acht freistehenden Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern vor. Die Häuser sind zumeist viergeschossig geplant, die drei südlichen Gebäude sollen jeweils ein zusätzliches Staffelgeschoss erhalten. So können etwa 86 Wohneinheiten entstehen.

Etwa 90 Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen realisiert. Die Zufahrt erfolgt von der Lüt-zowerstraße sowie der Friedrich - Ebert - Straße. In Richtung Lüt-zowerstraße sind außerdem ca. 25 oberirdische Stellplätze geplant. Daraus ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 1,34 Stellplätzen pro Wohneinheit. Das Gelände wird durch die hervortretende Tiefgarage um etwa 1,20 m gegenüber der Umgebung erhöht. Insgesamt bleibt die Bebauung, abgesehen von den Staffelgeschossen, unter der Firsthöhe des Körnermagazins zurück.

Die Verwaltung erachtet die Abweichung von den Planungsvorgaben hinsichtlich der Geschossigkeit (die drei südlichen Gebäude sind teilweise fünfgeschossig) und der Stellplätze (pro Wohnung 1,34 Stellplätze) für städtebaulich vertretbar.

Nachdem der Gemeinderat bereits am 31. Januar 2013 den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen hat, wird die Verwaltung mit der Billigung der Planung dazu ermächtigt, die Öffentlichkeit zu unterrichten und einen Bebauungsplanentwurf in die Behördenbeteiligung einzubringen.
