



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

100/19

Status: öffentlich

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Glashöfe" im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) nach § 13b BauGB
hier: Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss**

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>02.07.2019</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
17.07.2019	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die in der Anlage zusammengefassten Abwägungen der im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen.
2. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3(2) und 4 (2) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Glashöfe“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB.

.....
Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Aufgrund des wachsenden Wohnraumbedarfs in St. Georgen im Schwarzwald vor dem Hintergrund einer wieder ansteigenden wirtschaftlichen und demografischen Bedeutung der Stadt hat sich der Gemeinderat intensiv im April des Jahres 2018 mit der Frage beschäftigt, wo innerhalb des Stadtbereichs attraktiver Wohnraum bereitgestellt werden kann. Dabei wurden die innerörtlichen Potenziale und die Entwicklungsflächen an den Stadträndern untersucht. Es wurde dabei allerdings festgestellt, dass insbesondere eigentumsrechtliche Schwierigkeiten eine Realisierung dieser potentiellen Bauflächen erschweren. Aus diesem Grund wurde seit Anfang des Jahres 2018 die Möglichkeit geprüft, eine größere städtebaulich interessante Fläche am nordwestlichen Stadtrand im Bereich der Glashöfe gemeinsam mit einer Münchner Unternehmer- und Investorenfamilie als Teileigentümerin der Fläche zu entwickeln.

Nach ersten Gesprächen zwischen der ECU Grund und Boden GmbH und der Stadtverwaltung haben die Eigentümer des Grundstücks das Freiburger Stadtplanungsbüro FSP beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur städtebaulichen Entwicklung dieser Fläche zu erarbeiten, die in verschiedenen Varianten mit der Verwaltung diskutiert wurden. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurden in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates im 16.05.2018 vorgestellt. Im Juni 2018 fand eine informelle, vorgezogene Bürger- und Anwohnerinformation statt sowie eine erste Abstimmung mit mehreren Fachvertretern des Landratsamtes. Im Vordergrund standen dabei Fragen des äußeren und inneren Erschließungskonzepts, der Baustruktur und Grundstücksgrößen, der angestrebten hohen Siedlungsqualität in Funktion und Erscheinungsbild sowie der planungs- und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen des Projekts.

In seiner Sitzung am 25.07.2018 hat der Gemeinderat mit großer Mehrheit ein städtebauliches Konzept für das Planungsgebiet billigend zur Kenntnis genommen und formell die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes einstimmig beschlossen.

Das Planungsgebiet kann nach § 13 b BauGB entwickelt werden, welches das Planungsverfahren zeitlich, organisatorisch und ökonomisch erleichtert. Aufgrund der Komplexität und der kommunalen Bedeutung des Bebauungsplans wurde allerdings eine „freiwillige“ frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB durchgeführt. Die Anhörung der Behörden fand statt vom 16.08.2018 bis zum 17.09.2018, die Anhörung der Bürger vom 27.08.2018 bis 21.09.2018. In der Sitzung des Gemeinderats am 26.09.2018 hat der beauftragte Stadtplaner die Ergebnisse der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit vortragen.

Nach einer Überarbeitungsphase des Planentwurfs, der insbesondere den zwischenzeitlich vorliegenden Entwurf der Straßenplanung und Oberflächenentwässerung sowie die angestrebte Gebäudetypologie berücksichtigen konnte, wurde der Gemeinderat am 23.01.2019 nichtöffentlich über den aktuellen Stand der Planung informiert. Auf der Grundlage des dort vorgestellten städtebaulichen Entwurfs wurden von Februar bis Juni 2019 die erforderlichen

Fachplanungen zur verkehrlichen und technischen Erschließung weiter ausgeführt sowie die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchgeführt und bewertet. Diese fachplanerischen Inhalte sowie die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen fanden dann Eingang in den nun vorgestellten Offenlageentwurf zum Bebauungsplan, welcher in textlicher und planzeichnerischer Form die Vorgaben für die Verkehrserschließung, den öffentlichen und privaten Grünraum, die Berücksichtigung des Naturraums sowie die Bebauung durch die zukünftigen Bauherren formuliert.

In der Begründung zum Offenlageentwurf des Bebauungsplanes werden die Ziele und Inhalte der Planung, der entsprechende Flächenbedarf für die kommenden 5 Jahre sowie der bisherige Planungsprozess in seinen Abwägungen und Entscheidungen ausführlich dargestellt. Die Planungsunterlagen des Offenlageentwurfs bestehen aus dem zeichnerischen Teil, den textlichen Festsetzungen und der Begründung. Beigefügt ist ein Umweltbeitrag einschließlich der Bewertung der artenschutzrechtlichen Situation. Die Offenlage findet in der Zeit vom 26.07.2019 bis einschließlich 08.09.2019 statt.

Anlagen: Werden gesondert als Heftung beigefügt!

- Abwägung
 - Zeichnerischer Teil
 - Bauvorschriften
 - Begründung
 - Umweltbeitrag
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
 - Satzung
-