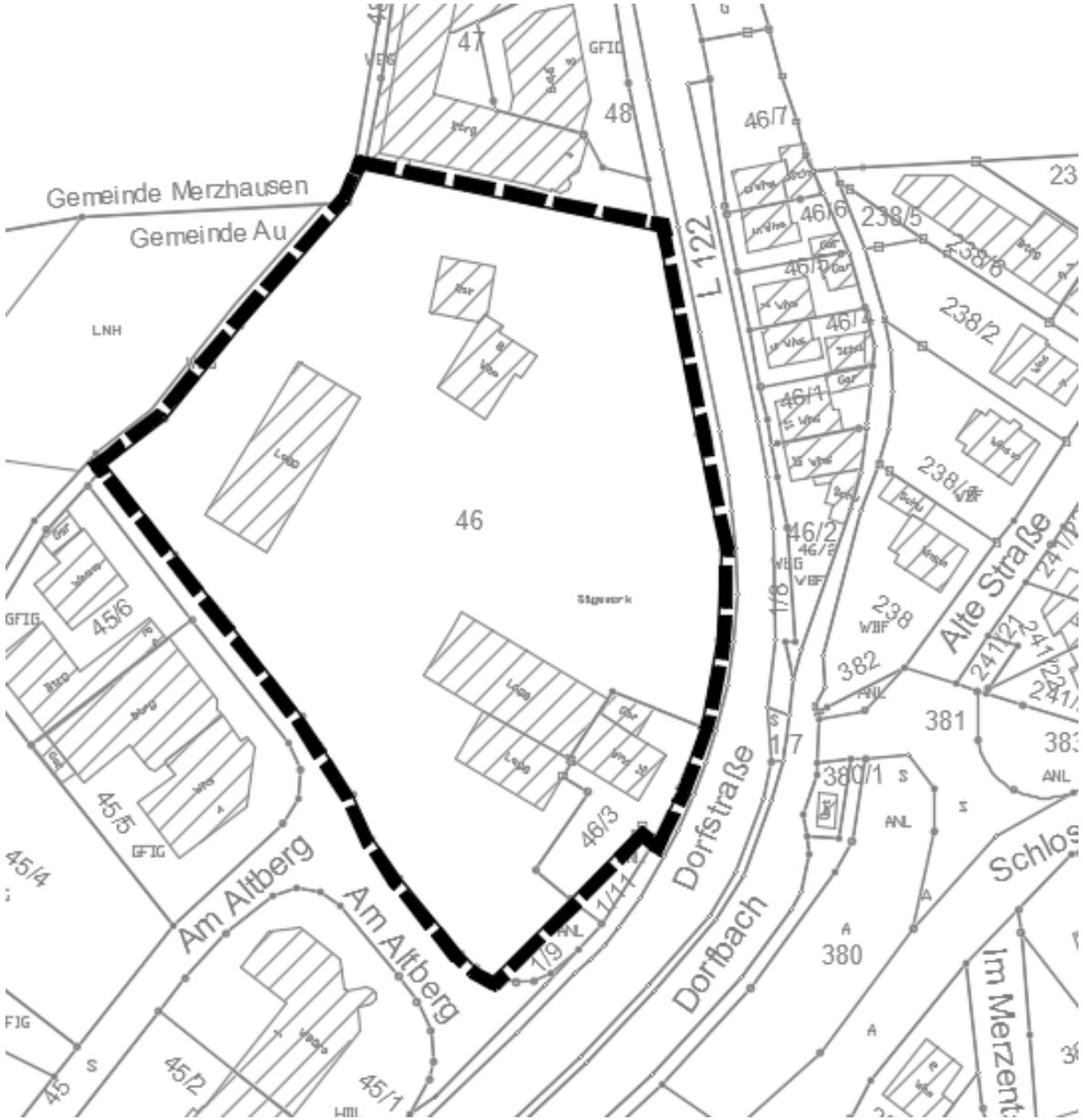
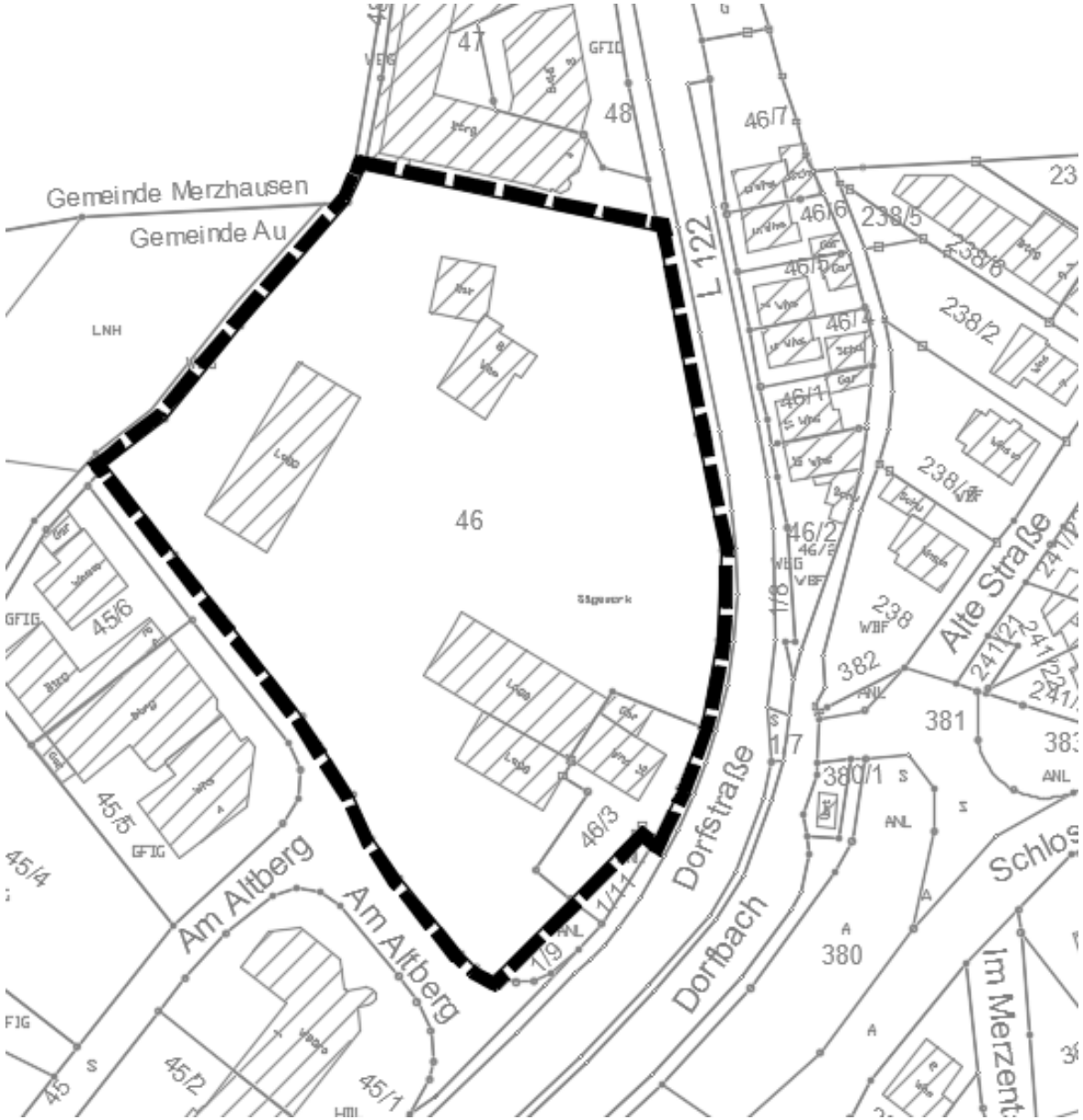



# Bebauungsplan Sauermatt IV

# Bebauungsplan Sauermatt IV

fsp.stadtplanung




eigenständiger Bebauungsplan

8.500 m²

Flst.Nrn. 46 und 46/3

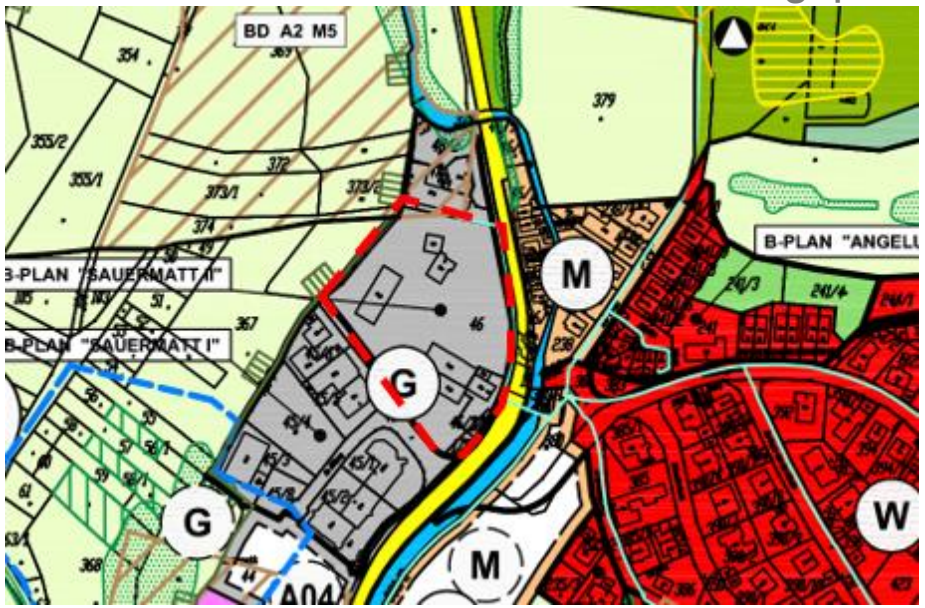
Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

# Planungsrechtliche Grundlagen

fsp.stadtplanung

Bebauungsplan „Sauermatt II“
vom 19.08.1982

Flächennutzungsplan



# Gültiges Baurecht

Gewerbehalle – ENTSPRECHEND BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLAN

# Gültiges Baurecht

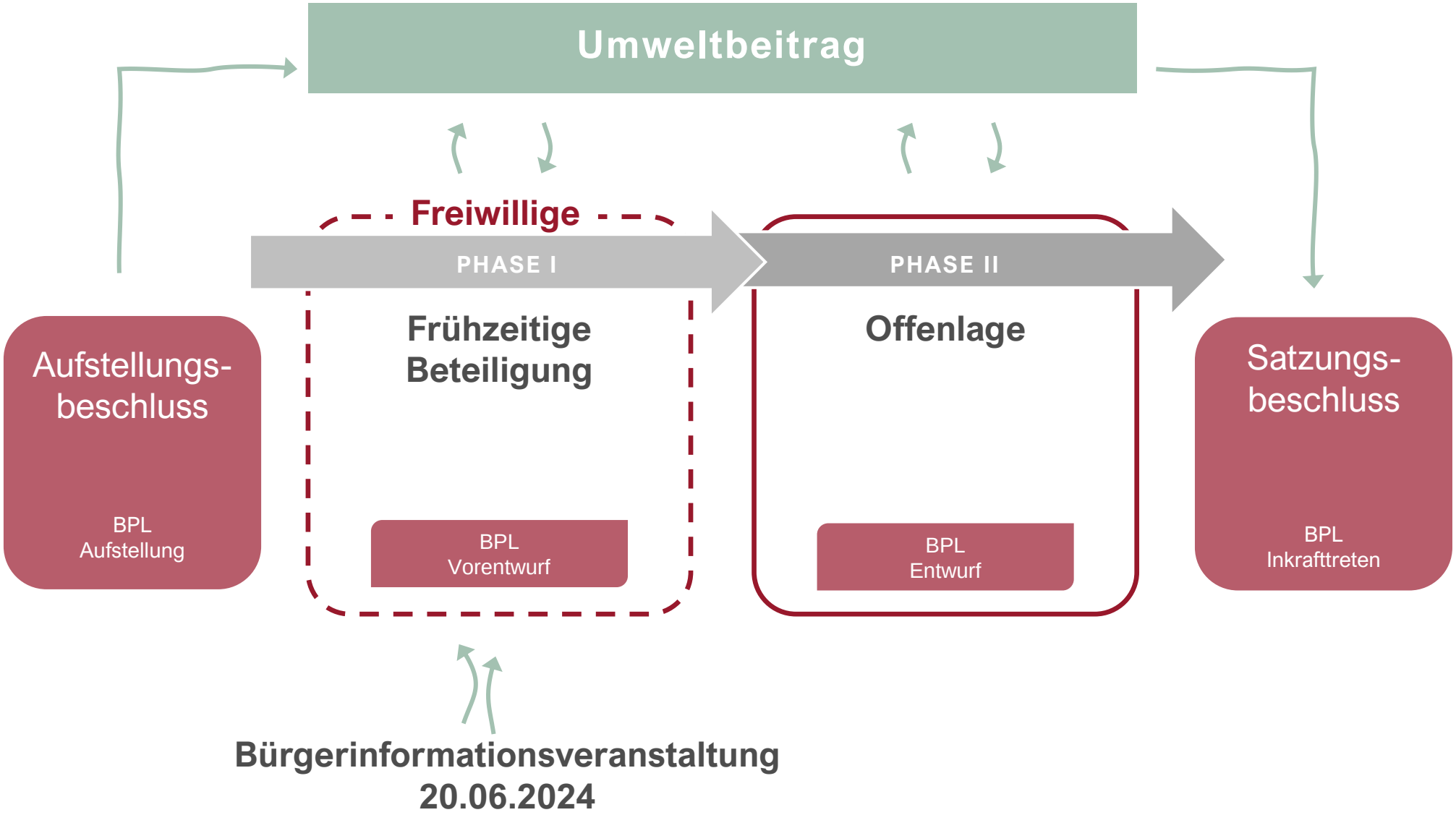
Gewerbehalle – ENTSPRECHEND BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLAN

# Gültiges Baurecht

Gewerbehalle – ENTSPRECHEND BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLAN

# Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

fsp.stadtplanung



# Aktuelle Planung

Neues Quartier - RAUM FÜR GENERATIONEN

# Vorentwurf

fsp.stadtplanung

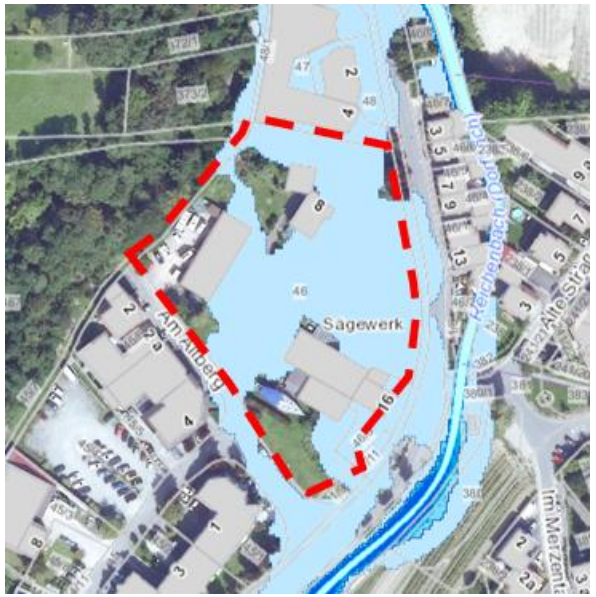
Lageplan
Vorentwurf Bebauungsplan
Begründung
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

# Unterlagen zur Offenlage

fsp.stadtplanung

Bebauungsplan mit Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Umweltbeitrag




Sicherung / Abgrenzung

Lärm

Hochwasser

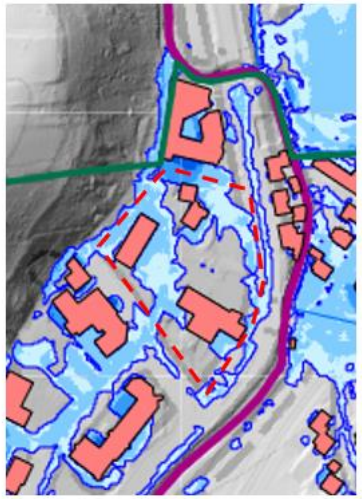
Starkregen

Artenschutz

Verkehr

selten

außergewöhnlich



extrem

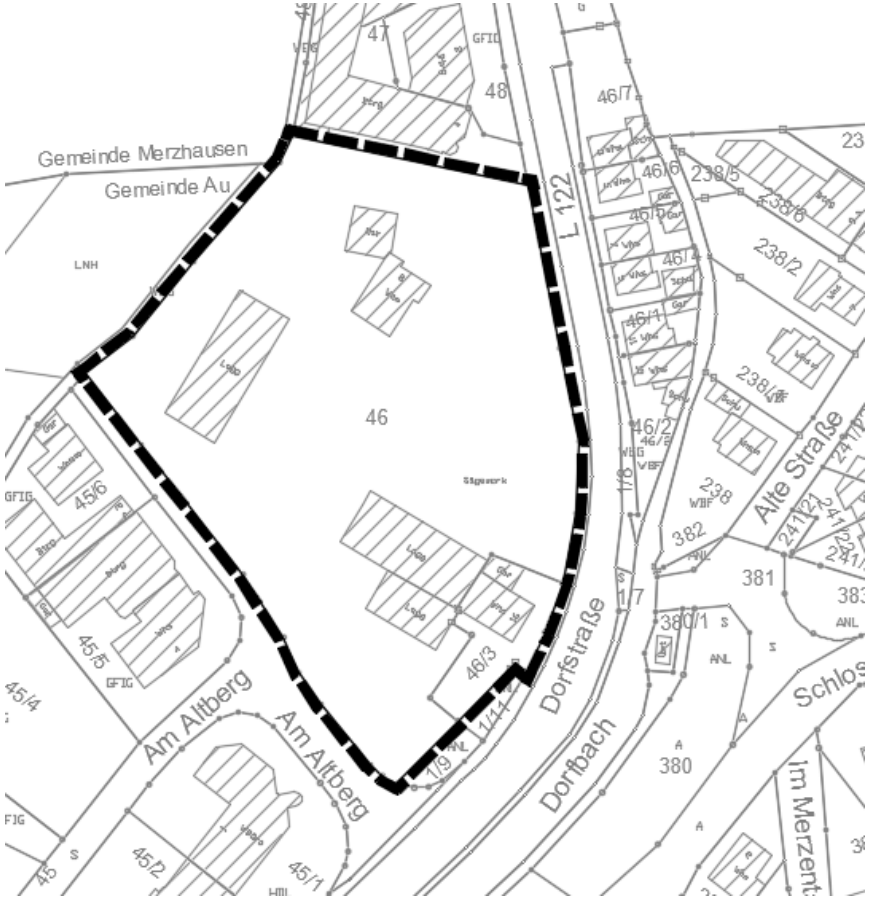
fsp.stadtplanung

Bebauungsplan

# „Sauermatt IV“

Beschleunigtes Verfahren
gem. § 13a BauGB

| | |
|---|---|
| 23.05.2024 | Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung |
| 05.06.-08.07.2024 | freiwillige frühzeitige Beteiligung |
| 20.06.2024 | Bürgerinformationsveranstaltung |
| __.__.____ | Beratung über die Anregungen<br>Billigung des Planentwurfs und Offenlagebeschluss |
| __.__.____ | Offenlage |
| __.__.____ | Beratung über die Anregungen und Satzungsbeschluss |



# Behörden und Träger öffentlicher Belange

# Behörden und Träger öffentlicher Belange

## LRA – FB 290 Aktive Teilhabe und Pflege

fsp.stadtplanung

Die Pflegeeinrichtung ist für Au groß, daher sollte diese Planung in eine Gesamtkonzeption (Bedarf, Standort, Fachkräfte) im Hexental eingebunden werden, um negative Entwicklungen zu vermeiden.

Insgesamt wird die Planung begrüßt, aber folgende Themen berücksichtigen:

- Fachkräftemangel (bezahlbarer Wohnraum)
- Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden und Akteuren
- Gründliche Standortalternativenprüfung
- Lärmschutz
- Differenzierte Pflege- und Betreuungsangebote

Intensive Abstimmung mit zuständigen Akteuren hinsichtlich der genannten Aspekte

Lärmgutachten

# Behörden und Träger öffentlicher Belange

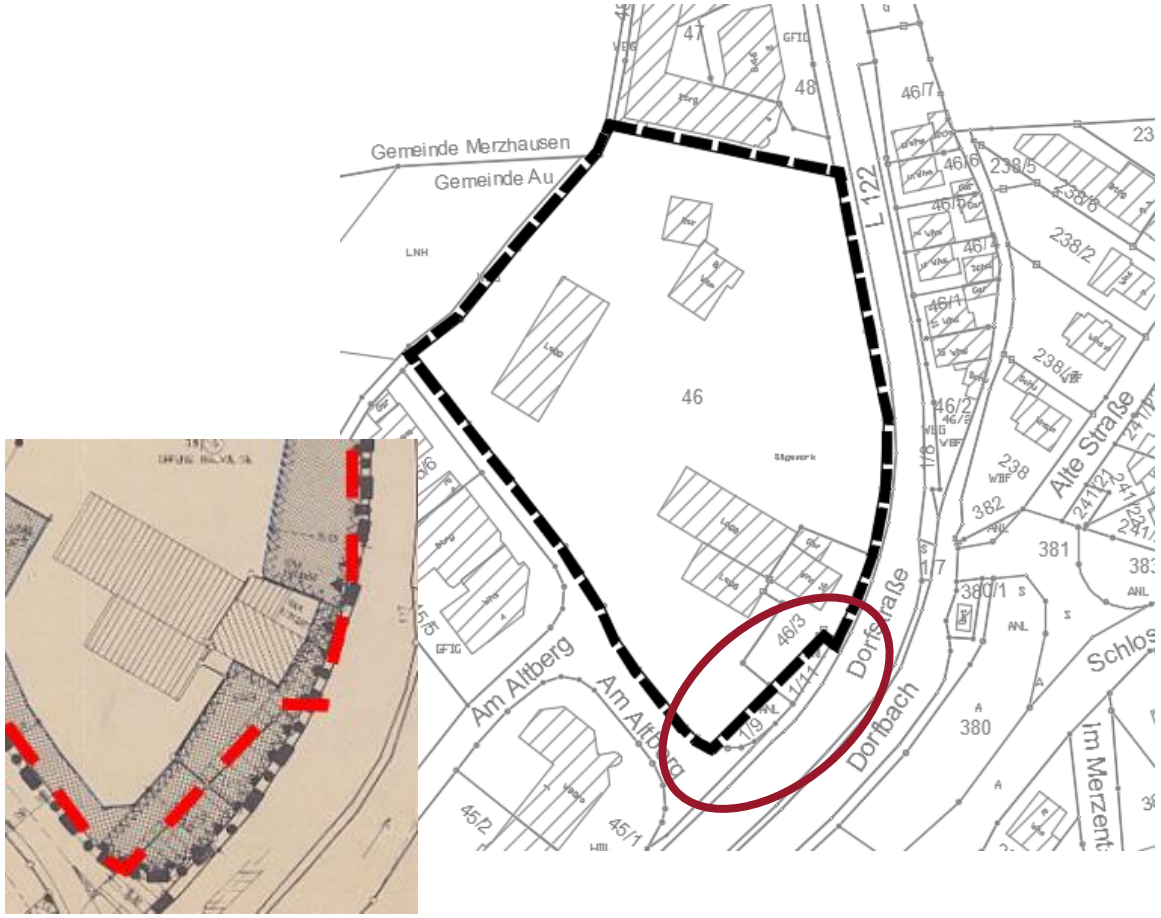
## LRA – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz

fsp.stadtplanung

Angrenzende Waldflächen sind zu berücksichtigen

Konkrete Festsetzungen:

- Sicherung der echten Durchmischung
- Sicherung der Pflegeeinrichtung
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt weiterhin definieren
- rechtssichere Festsetzungen




Berücksichtigung des öffentlichen Flurstücks

Intensive Abstimmung mit zuständigen Behörden

Erweiterung des Geltungsbereichs

Formalien zum weiteren Verfahrensablauf

Beachten der Formalien / Verfahrensabläufe

# Behörden und Träger öffentlicher Belange

## LRA – FB 420 Naturschutz

fsp.stadtplanung

| | |
|---|---|
| Artenschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen, die zu untersuchenden Artengruppen sowie der Umfang und die Methoden der Untersuchungen sind plausibel | Weitere Durchführung der artenschutzrechtlich relevanten Untersuchungen zu Vögeln, Reptilien, Fledermäusen |
| Mögliche CEF-, Ausgleichs- oder Minimierungsmaßnahmen sind abzustimmen | Abstimmung der Ergebnisse und ggfs. notwendiger Maßnahmen mit den Behörden |
| Sicherung der geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan | Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan |

# Behörden und Träger öffentlicher Belange
## LRA – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden

fsp.stadtplanung

Geotechnisches / Hydrologisches Gutachten zur Klärung der Grundwassersituation

Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser

Berücksichtigung von Starkregen, v.a. für das Pflegeheim

Berücksichtigung des $HQ_{extrem}$

Erstellung der Gutachten und anpassen des städtebaulichen Konzeptes an die Ergebnisse

Sicherung der Konzepte durch Festsetzungen im Bebauungsplan

Sicherung der Maßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan

# Behörden und Träger öffentlicher Belange

## LRA – FB 530 Wirtschaft und Klima

fsp.stadtplanung

Gerade die Pflegeeinrichtung sollte hinsichtlich des Wärmeschutzes optimiert werden, sowohl die Gebäude als auch die Grünflächen

Solar und Dachbegrünung fördern sich gegenseitig und sollten zusammen realisiert werden (Substratschicht mind. 10 cm)

Fassadenbegrünung als Hitzeschutz empfohlen, ebenso Farb- und Materialwahl für die Fassade

Nutzung des Regenwassers

Förderung der E-Mobilität

Sicherung der Maßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan

# Behörden und Träger öffentlicher Belange

fsp.stadtplanung

## Regionalverband, IHK

Begrüßen die geplante Nutzung sowie die angemessene Verdichtung im Plangebiet

Es sollten auch kleinere, bezahlbare Wohnungen entstehen, die das bestehende Angebot ergänzen

Anpassen der Stellplatzzahl

Heutige Gewerbeflächen werden in Anspruch genommen, der geplante Gewerbeanteil im Gebiet selbst ist sehr klein – Sicherung im Bebauungsplan

Festsetzungen im Bebauungsplan

Lärmemissionen sind zu berücksichtigen

Schalltechnische Stellungnahme, Sicherung von Schallschutzmaßnahmen, wenn diese notwendig sind

# Behörden und Träger öffentlicher Belange
## sonstiges

fsp.stadtplanung

Für die Planungen ist ein Konzept zum Erdmassenausgleich zu erarbeiten – Umgang mit dem Aushub,…

Geologisches Gutachten, auch Berücksichtigung des angrenzenden Hangs

In der näheren Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, die Emissionen sind zu berücksichtigen – nach heutigen Abschätzungen kommt es aber nicht zur Überschreitung der Grenzwerte

Prüfen und ergänzen zur Offenlage

# Behörden und Träger öffentlicher Belange
sonstiges

fsp.stadtplanung

Gestaltung der TG-Ein- und Ausfahrt (Aufstellfläche, ebene Wartebereiche, Sichtdreiecke, Mauern, Berücksichtigung des Fuß- und Radweges,…)

Prüfen der Erschließung über die Nebenstraße

Das Plangebiet muss für Abfallsammelfahrzeuge zu befahren sein (Straßenbreite, Aufbau, Wenderadien, Sammelplätze,…)

Löschwasserversorgung / Rettungswege

Eine Trafostation wird notwendig

Prüfen und ergänzen zur Offenlage

# Öffentlichkeit – schriftliche Stellungnahmen

# Öffentlichkeit – schriftliche Stellungnahmen



Die geplante Höhe der Bebauung passt sich nicht in den dörflichen Charakter ein, die Planung ist zu hoch und zu dicht

- die Firmen Hecht und Südvers müssen als Maßstab dienen, auch für den Abstand zur Straße
- durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sind II+D bzw. III+Flachdach zulässig
- die gegenüberliegende Bebauung ist viel tiefer
- die angrenzenden Bebauungen werden verschattet
- geplante Höhe im Entwurf stimmt nicht mit den Aussagen des BM überein, dass die Höhe der Angrenzer maßgeblich ist
- durch die hohe Bebauung wird der Hang zugebaut, Sichtachsen aus den bestehenden Wohn- und Gewerbegebieten werden beeinträchtigt
- kein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Bebauungen
- II+D muss die maximale Höhe sein

# Öffentlichkeit – schriftliche Stellungnahmen

fsp.stadtplanung

## Die Bebauung passt nicht ins Ortsbild

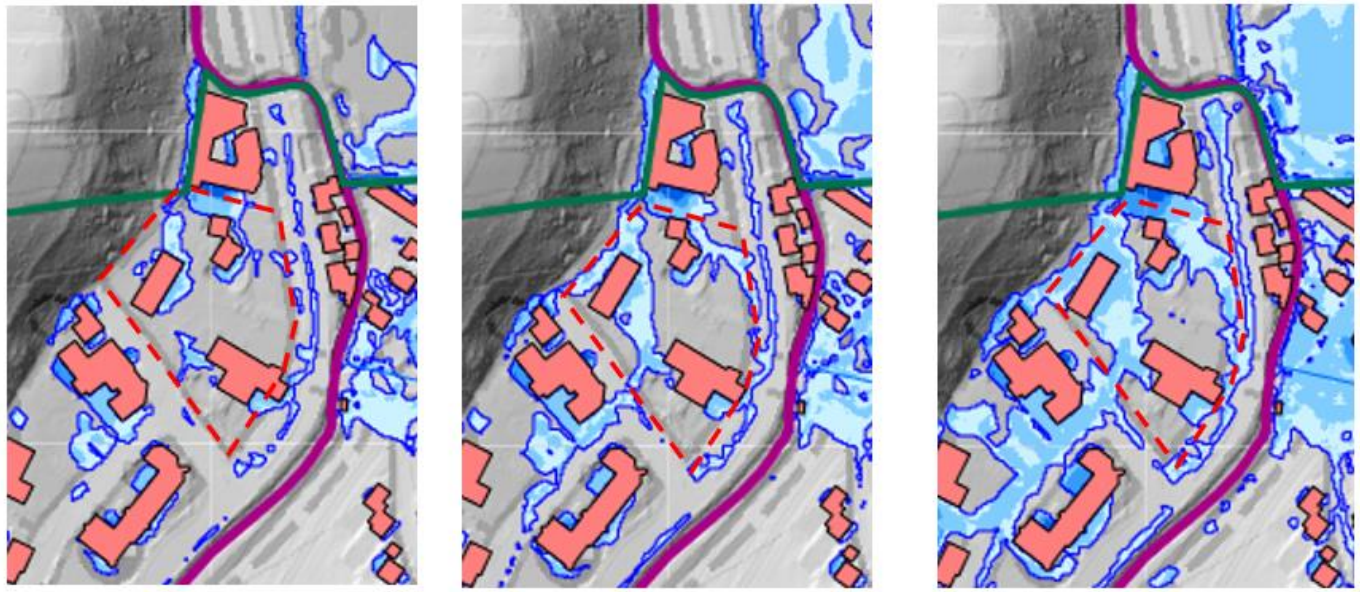
- die Bebauung ist zu massiv , die Architektur passt nicht ins Dorf
- die Bauweise mit Flachdächern und Attikageschossen passt nicht ins Ortsbild, ist zu „urban“
- Mansarddächer sollten vorgeschrieben werden
- Durch die prominente Lage erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes am Ortseingang
- ein unangemessener Maßstab für zukünftige Bauprojekte im Ort entsteht

## Eine wertvolle innerörtliche Grünfläche wird versiegelt

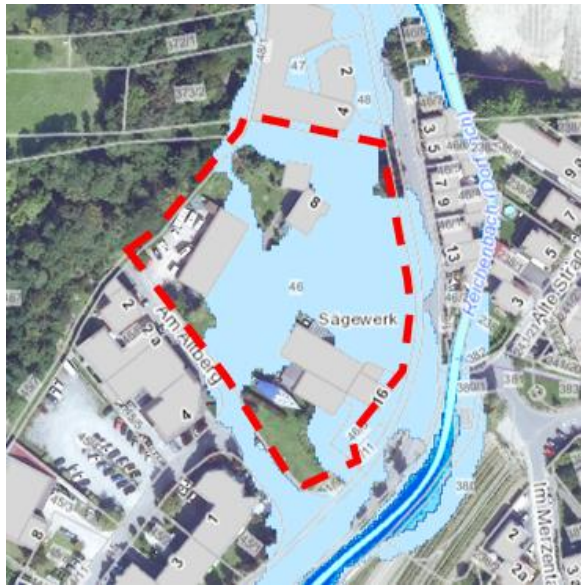
- v.a. bei Hochwasser und Starkregen geht Retentionsraum verloren
- hohe zusätzliche Versiegelung, nicht im Sinne der Strategie der nachhaltigen Ortsentwicklung

# Öffentlichkeit – schriftliche Stellungnahmen

fsp.stadtplanung



Starkregen




Überschwemmungen

## Hochwasser, Starkregen und Grundwasser

- Die Planungen berücksichtigen nicht das anfallende Wasser
- es werden negative Auswirkungen auf die angrenzenden Bebauungen erwartet
- bisher konnte viel Wasser im Plangebiet versickern
- die Auswirkungen auf das Grundwasser sind noch zu ermitteln und darzustellen (Bauen im Grundwasser, Wärmepumpen)

# Öffentlichkeit – schriftliche Stellungnahmen

fsp.stadtplanung

Die Planung hat negative Auswirkungen auf die gesamte Gemeinde

- Überforderung der kommunalen Infrastruktur (Kita, Schule, Radverkehr, ÖPNV) – dies muss mitbedacht werden, intensive Abstimmungen mit den zuständigen Trägern sollten stattfinden
- erhöhter Parkraumbedarf in den umgebenden Bereichen, damit verbunden auch ein erheblicher Parksuchverkehr
- v.a. entlang der Straße Am Altberg wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen, da die Straße hier sehr schmal ist und keine Wendemöglichkeit besteht
- Die Stellplätze im hinteren Bereich der Straße Am Altberg führen zu erheblichen Beeinträchtigungen (Lärm, Suchverkehr), diese müssen entfallen oder an anderer Stelle im Plangebiet oder der Tiefgarage untergebracht werden

# Öffentlichkeit – schriftliche Stellungnahmen

fsp.stadtplanung

Die zulässige Nutzung des Gebiets wird geändert, dadurch steigt die Rendite, im Gegenzug sind folgende Punkte umzusetzen:

- Wärmeversorgung über kalte Nahwärme über Grundwasser oder Erdwärme
- vollständige Nutzung der Dachflächen durch PV, dazu obligatorisch Dachbegrünung
- mind. 80 m³ Zisternen für den Regenrückhalt und Nutzung (Garten, Toiletten) und Versickerungsmöglichkeiten
- Holzbauweise
- Fassadenbegrünung
- mind. 2 Carsharing Parkplätze und öffentliche Ladesäulen
- im urbanen Gebiet mind. 33% gewerbliche Nutzung
- Wohnungen für Alte

# Öffentlichkeit – schriftliche Stellungnahmen

fsp.stadtplanung

Durch die Bebauung dicht an der Straße wird auch der Verkehrslärm an der gegenüberliegenden / angrenzenden Wohnbebauung zunehmen

Durch die geplante Tiefgarageneinfahrt kommt es zu Belastungen (Lärm, Licht) der gegenüberliegenden Wohngebäude, eine Umplanung wird begrüßt

Die Tiefgarageneinfahrt muss verkehrssicher gebaut werden, auch für den Fuß- und Radverkehr

die Straße Am Altberg hat keine angemessenen Gehwege

die Entsorgungsinfrastruktur muss abgestimmt sein, der gesamte Müll darf nicht an oder auf der Straße stehen

Fahrradstellplätze fehlen in der Planung

# Öffentlichkeit – schriftliche Stellungnahmen

fsp.stadtplanung

der hangseitige Fußweg ist dauerhaft zu erhalten
der angrenzende Wald ist zu berücksichtigen

sehr schattige Wohnungen, sind diese überhaupt attraktiv,
eine Verschattungsstudie für die Bebauung im Plangebiet sowie
für die angrenzenden Bebauungen ist zu erarbeiten

es sollte geprüft werden, ob geförderter Wohnungsbau in die
in die Planungen integriert werden kann, die Vergabe an
Ortsansässige / Arbeitnehmer (Pflegeheim, Kita, o.ä.) /
Flüchtlinge sollte geprüft und ggfs. gesichert werden

alternative Pflegekonzepte sollten mitbedacht und ggfs. realisiert werden, z.B. gemeinschaftlich
organisierte Wohnformen für Ältere, Mehrgenerationen,… gerade aufgrund von Fachkräftemangel

die Grünflächen sollen attraktiv gestaltet werden unter Berücksichtigung heimischer Arten

# Öffentlichkeit – schriftliche Stellungnahmen

fsp.stadtplanung

Prüfung der Festsetzungen, z.B. ist das Urbane Gebiet oder das Sondergebiet die richtige Ausweisung, Festsetzung von konkreteren Nutzungsmischungen oder dem Wohnungsmix, Ausschluss bestimmter Nutzungen (z.B. Vergnügungsstätten, Ferienwohnungen,…)

Örtliche Bauvorschriften fehlen noch, v.a. zur Gestaltung der Bebauung

Festsetzungen zu Begrünungen, Anpflanzungen, Arten, Beleuchtung, wasserdurchlässige Bodengestaltung, Erhalt der Baumreihe entlang der Straße

ein Mobilitätskonzept sollte erarbeitet und den Planungen zu Grunde gelegt werden

es sollten auch Freiflächen für Kinder und Jugendlich gleich mitberücksichtigt werden, ggfs. können auch Räume in der neuen Bebauung für entsprechende Nutzungen zur Verfügung gestellt werden

# Öffentlichkeit – schriftliche Stellungnahmen

fsp.stadtplanung

sehr private Anregungen der unmittelbaren Nachbarn,
Sorgen und Anregungen zur konkreten Gestaltung, Zäune,…

Die Benennung des TOPs in der ersten GR-Sitzung war
nicht aussagekräftig und hatte keine Anstoßwirkung

# Öffentlichkeit – Anregungen aus der Bürgerinformationsveranstaltung

fsp.stadtplanung

20.06.2024

Höhe

Dichte

Tiefgarage

Bezahlbarer Wohnraum

Gehweg

Hangweg

Wasser

# Öffentlichkeit – Engagierte Bürger
# Initiative „Au-bleibt-Dorf“

fsp.stadtplanung

Beantragung von Akteneinsicht
(Umweltinformationsgesetz, Umweltverwaltungsgesetz, Landesinformationsgesetz)

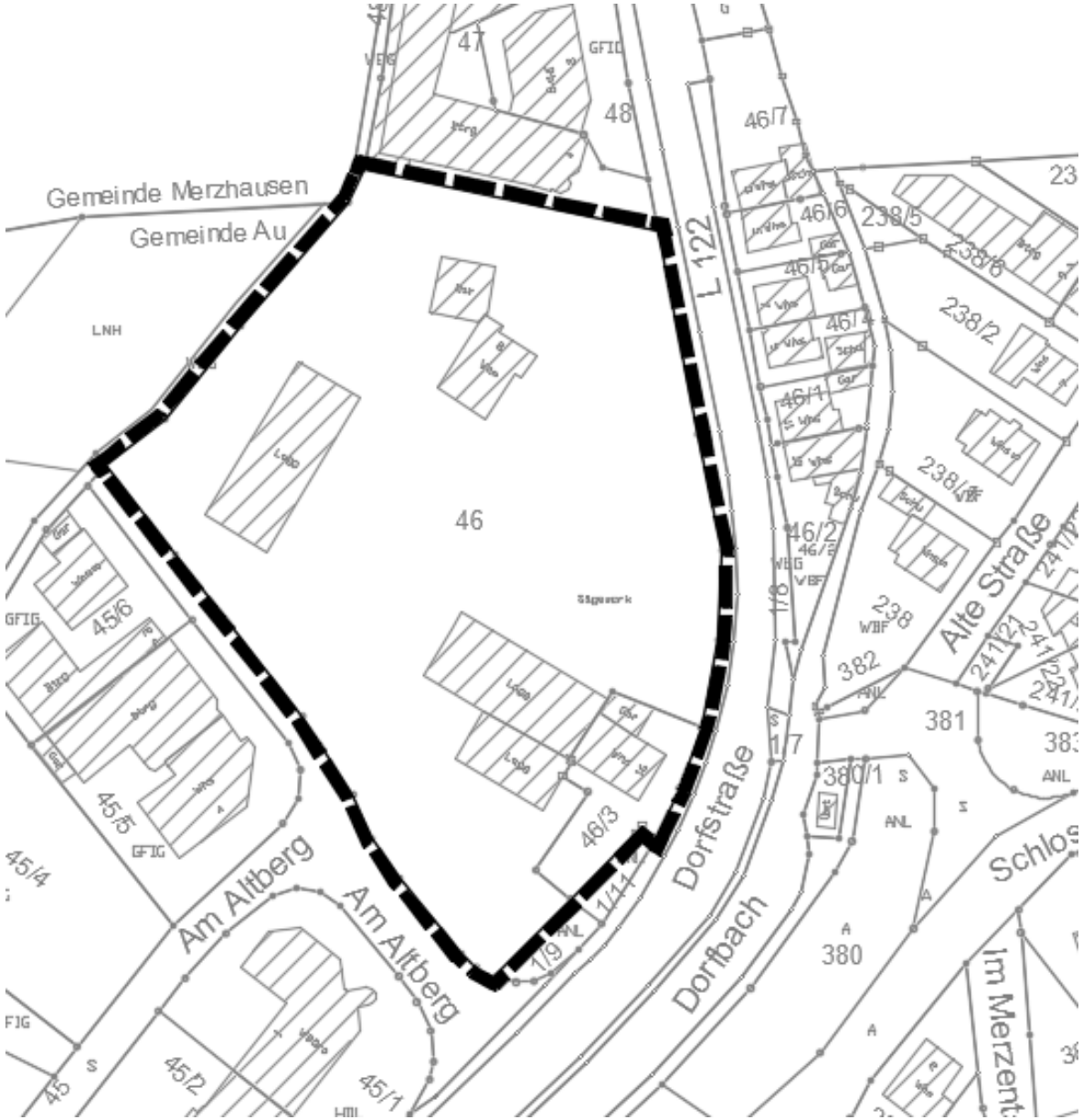
Gespräch zum initiierten Bürgerbegehren

Stellungnahme vom RA Dr. Burmeister

Presseartikel

Veröffentlichung aller zur Verfügung stehender Unterlagen im Internet, verbunden Amtsblatt

- Stellungnahmen
- Protokoll des Gesprächs
- Stellungnahme vom RA
- Stellungnahme / Flyer vom Investor
- Stellungnahme der Initiative „Au-bleibt-Dorf“




# Bebauungsplan Sauermatt IV

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit