

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2008/091

freigegeben am 29.05.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 29.05.2008

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 79 B - Südlich Schlosspark

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.06.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	01.07.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 79 B – Südlich Schlosspark mit örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 23.06.2008 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes 79 B – Südlich Schlosspark nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften sowie Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
5. Das städtebauliche Gestaltungskonzept wird entsprechend dieser Vorlage angepasst.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde hatte seinerzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 79 A – Südlich Schlosspark (1. Bauabschnitt) zunächst das gesamte Plangebiet zum Gegenstand der ersten Beteiligungsstufe gemacht, um später aufgrund aktueller Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken kurzfristig reagieren zu können. Auf die Vorlage 2005/235, die im Verwaltungsausschuss am 13.12.2005 beschlossen wurde, wird Bezug genommen.

Nachdem sich nunmehr der vollständige Abverkauf der Grundstücke des ersten Bauabschnittes abzeichnet, soll gegen Herbst/Winter 2008 das Wohnbaulandangebot erhöht werden.

Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Gestaltungskonzept wurde teilweise verändert und gibt eine Übersicht über die weiteren Bauabschnitte (siehe Anlage 5).

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes 79 B umfasst zwei separate Teilbereiche, die unterschiedliche Käuferschichten ansprechen sollen.

Der nördliche Bereich soll vornehmlich zu großen Grundstücken über 1.000 m² führen und wird voraussichtlich ca. sieben Parzellen beinhalten. Sämtliche Grundstücke werden über den Loyer Weg erschlossen, der in diesem Abschnitt mit Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen auf 50 km/h begrenzt werden wird. Für diese Erschließung wird pro Baugrundstück ein Wallheckendurchbruch von 5 m zum Anlegen einer Zufahrt erlaubt. Im Übrigen wird die Wallhecke entlang des Loyer Weges erhalten. Westlich wird ein nach Süden verlaufender Fuß- und Radweg angelegt, der diesen Planbereich sowie den dritten und vierten Bauabschnitt fußläufig an den Loyer Weg anbinden wird. Über diesen Fuß- und Radweg wird die Entfernung der Wohngrundstücke zum Schlosspark verkürzt, welcher letztlich diesem Baugebiet seinen Namen gegeben hat und daher auch in den Wegebeziehungen eine wichtige Rolle spielen sollte. Entlang der westlichen Plangrenze wird entlang des verbliebenen Betriebsgrundstückes „Vorwerk“ eine neue Wallhecke angelegt. Dies führt neben einer naturschutzfachlichen Aufwertung zu einer sichtbaren Abgrenzung der Wohngrundstücke zum Betriebsgelände „Vorwerk“.

Der südliche Bereich soll dagegen vornehmlich kleinere Grundstücke ab ca. 600 m² ermöglichen und wird voraussichtlich zu ca. 20 Parzellen führen. Sämtliche Grundstücke werden über eine neue, vom Eingangsplatz des Baugebietes abzweigende Straße erschlossen. Eine Anbindung an den künftigen 3. und 4. Bauabschnitt ist nicht vorgesehen, um mit dieser räumlichen Trennung zum Zwecke der Verbesserung der Wohnqualitäten die Zahl der Verkehre zu reduzieren.

Insgesamt werden mit den beiden Teilbereichen des 2. Bauabschnittes ca. 27 Grundstücke beplant. Der spätere 3. Bauabschnitt wird voraussichtlich ca. 24 Grundstücke und der 4. und letzte Bauabschnitt ca. 29 Grundstücke umfassen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Festsetzungen trägt der gesamte 2. Bauabschnitt grundsätzlich den Anforderungen aktueller Baustile wie z. B. dem mediterranen Wohnen Rechnung, indem eine zweigeschossige Bebauung bei gleichzeitiger Höhenbegrenzung von 9,50 m ermöglicht wird. Durch diese Begrenzung wird einer Überhöhung der zulässigen Gebäude gegenüber dem 1. Bauabschnitt vorgebeugt.

Da wie oben bereits beschrieben die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits durchgeführt wurde, ist über die seinerzeit eingereichten Stellungnahmen für diesen Planbereich nunmehr abermals abzuwägen. Es wird darauf hingewiesen, dass die damaligen Stellungnahmen aufgrund einer seiner Zeit anderen Konzeption (u.a. Sperrung des Loyer Weges) abgegeben wurden und vor dem Hintergrund der daraus veränderten Planung gegenwärtig teilweise sinnfrei erscheinen mögen.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können nunmehr unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge durchgeführt werden.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 12.12.05 VA 13.12.05	20.12.05- 10.01.06	17.06.08-17.07.08	Ratssitzung am 23.09.2008

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel für die Bauleitplanung stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise
5. Städtebauliches Konzept