



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 117/2007

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	05.07.07			
Gemeinderat	Ja	12.07.07			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Taubenplätzle"

Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes örtlicher Bauvorschriften

I. Beschlussantrag

1. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften und des Bebauungsplanes „Taubenplätzle“, Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 850/21 vom 22.11.2005 wird gebilligt und mit zugehöriger Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wird im Parallelverfahren zur Offenlage erneut durchgeführt.

II. Begründung

Auf Vorlage des Stadtplanungsamtes, Drucksache Nr. 116/2004, vom 12.07.2004 fasste der Gemeinderat bereits am 26.07.2004 den Billigungsbeschluss zum Bebauungsplan „Taubenplätzle“.

Die Verwaltung knüpfte gegenüber den Eigentümern / Investoren die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes an die Bedingung, dass der zugehörige städtebauliche Vertrag sowie der Erschließungsvertrag von den beteiligten Parteien zu unterzeichnen ist.

Dies war notwendig, um das vertragliche Nebeneinander der geplanten Wohnnutzung mit der Nutzung des angrenzenden Areals der Bereitschaftspolizei in Einklang zu bringen. Eine Schalluntersuchung hatte zum Ergebnis, dass aufgrund des Übungsbetriebs der Bereitschaftspolizei (Einsatz von Martinshorn und Megaphon) die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten wur-

den. Mit der Realisierung eines 3 – 4-geschossigen Gebäudes (2-geschossiges Reihenhaus mit zus. Garagengeschoss + 4-geschossiges Mehrfamilienhaus) im Übergangsbereich zu den Flächen der Bereitschaftspolizei konnte planerisch der Nachweis geführt werden, dass gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse auf den dahinterliegenden Grundstücken gewährleistet sind.

Der städtebauliche Vertrag sollte die Genehmigungsvoraussetzungen sicherstellen. Konkret sollte er regeln, dass das o.g. Reihenhaus 24 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Rohbau fertig zu stellen ist; die Realisierung der dahinterliegenden Reihenhäuser wird erst nach Erfüllung dieser Bedingung ermöglicht.

Weil durch die Offenlage des Planwerks eine Planreife entsteht, die den Anspruch auf die Genehmigung eines Vorhabens erzeugt, konnte die Fortsetzung des Verfahrens erst erfolgen, als sich die Investoren untereinander verständigen konnten und den städtebaulichen Vertrag sowie den Erschließungsvertrag unterzeichneten. (Beurkundung des Städtebaulichen Vertrags im April 2007. Die Unterzeichnung des Erschließungsvertrages steht zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage noch aus.)

Der zugehörige Bebauungsplan wurde seit der Beschlussfassung im Juli 2004 mehrfach auf Anregung der Investoren geändert (u.a. wurde der Geschossbau im Übergangsbereich zum Areal der Bereitschaftspolizei teilweise durch eine 2-geschossige Reihenhausbebauung (zzgl. Garagengeschoss) ersetzt.

Im Juni 2004 trat die Novellierung des Baugesetzbuches in Kraft. Laufende Verfahren konnten, wenn sie bis zum 20.Juli 2006 abgeschlossen wurden, nach altem Recht zu Ende geführt werden. In den übrigen Fällen ist die geänderte Fassung des BauGB anzuwenden. Insbesondere ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen.

Aus den genannten Gründen hält es die Verwaltung für angezeigt, den Billigungsbeschluss erneut herbeizuführen. Der erforderliche Umweltbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Die Inhalte der Beschlussvorlage vom 12. Juli 2004 und die Stellungnahmen zu den vorgetragenen Anregungen bleiben unberührt. Die in Ziff. 4 und 5 genannten Umweltaspekte sowie die Belange des Naturschutzes und der Landespflege werden durch die Inhalte des Umweltberichts ersetzt.

Brugger

i.V. Christ

Anlagen: (bitte gesondert ausdrucken)
Begründung samt Umweltbericht vom 06.06.2007
Textteil Index 1 vom 22.11.2005
Bebauungsplan Nr. 850/21 Index 1 vom 22.11.2005