



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 214/2008

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Nein	10.11.2008			
Gemeinderat	Ja	17.11.2008			

Weiterführung eines Teilbereiches des Bebauungsplans "Talfeld" unter der Bezeichnung "Talfeld I/II"

Erneute öffentliche Auslegung für den 1. und 2. Bauabschnitt

I. Beschlussantrag

1. Der räumliche Geltungsbereich des aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehenden Regelwerkes wird geändert. Das Verfahren wird unter der Bezeichnung „Talfeld I/II“ weitergeführt. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf das im nachstehenden Lageplan des Stadtplanungsamtes Nr. 890/34 vom 09.10.2008 umrandete Gebiet.
2. Der aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehende Regelwerkentwurf „Talfeld I/II“ wird zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt. Maßgebend ist der Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 890/34 Index 2 vom 09.10.2008 .

II. Begründung

1. Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 26.03.2007 das Bebauungsplanverfahren „Talfeld“ eingeleitet. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der angestrebten Flexibilität wurde bezogen auf das Bebauungsplanverfahren folgende Vorgehensweise verfolgt: In einem ersten Schritt wurde für das Gesamtgebiet der Bebauungsplan „Talfeld“ mit geringer Regelungstiefe (vgl. Drucksache Nr. 195/2007) aufgestellt und vom 10.12.2007 - 18.01.2008 öffentlich ausgelegt. In einem zweiten Schritt wird ein Teilbereich (1./2. Bauabschnitt) überarbeitet und wird jetzt erneut öffentlich ausgelegt.

2. Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Gesamtbebauungsplans „Talfeld“

Anregungen und Bedenken aus der Bürgerschaft wurden nicht vorgebracht.

Über die öffentliche Auslegung wurden auch die Träger öffentlicher Belange informiert.

Von Seiten des Regierungspräsidiums, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, wurde erneut auf das geforderte Anbauverbot in einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße (Mettenberger Straße) hingewiesen. Eine Verlegung des Erschließungsbereiches bis über den Kreisverkehr hinaus komme nicht in Betracht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt bleibt bei ihrer Auffassung, dass der Kreisverkehr eindeutig die Stadteinfahrt markiert und daher aus städtebaulicher Sicht westlich des Kreisverkehrs auf die Einhaltung des 20 m Abstandes verzichtet werden kann. Zumal die Erschließung von Grundstücken direkt von der Mettenberger Straße nicht vorgesehen ist. Die Verwaltung wird sich weiterhin bemühen, diese Frage einvernehmlich mit der Straßenbauverwaltung zu klären.

3. Weitere Vorgehensweise

Für den 1. Bauabschnitt wurde im Oktober 07 die Architekturmesse durchgeführt. Daraufhin haben sich 16 Interessenten, die mit einem Architekten aus der Architekturmesse bauen möchten, für ein Grundstück beworben. In Abhängigkeit von den gewählten Haustypen wurden bezogen auf die 60 x 60 m Module Bauherrengruppen zusammengestellt. Gemeinsam mit Architekten und potentiellen Bauherren wurden dann die Module detailliert durchgeplant.

Damit steht für den 1. und 2. Bauabschnitt die Verteilung der unterschiedlichen Haustypen fest und es soll für diesen Bereich ein Teilbebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt und zur Rechtskraft gebracht werden. Gleichermaßen soll mit den weiteren Bauabschnitten verfahren werden.

Der überarbeitete Lageplan für den 1. und 2. Bauabschnitt wurde im Bauausschuss am 06.10.2008 vorgestellt. Auf der Grundlage dieses Lageplans wurde der Bebauungsplan für den 1. und 2. Bauabschnitt wie folgt überarbeitet:

- zusätzlich zur Hugo-Rupf-Straße werden die Wohnwege innerhalb der einzelnen 60 x 60 m großen Module als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.
- innerhalb der Module werden bezogen auf die vorgesehenen Haustypen überbaubare Flächen und die Gebäudekubatur (Geschossigkeit, Traufhöhe/Oberkante, Dachform, Dachneigung) festgesetzt.
- die Festsetzungen entlang der Telawiallee (Stadt-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser) werden um Traufhöhen/Gebäudeoberkanten ergänzt.
- im Bereich der nördlichen Reihenhauserzeile wird durch die Vergrößerung des Baufensters und Festsetzung einer Fläche für eine Tiefgarage die Möglichkeit geschaffen, alternativ Mehrfamilienhäuser zu realisieren.

C. Kuhlmann

Anlagen (bitte extra ausdrucken)

Bebauungsplan

Textteil

Begründung