

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2017/151

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	21.09.2017	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	05.10.2017	Beschlussfassung			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Hungergraben/Schlierenbachstraße"

I. Beschlussantrag

1. Die in der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Behandlungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, Plan-Nr. 924/44, Index 1 vom 24.07.2017 wird mit der vorgenommenen neuen Abgrenzung gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

II. Begründung

Der Gemeinderat hat am 03.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (Drucksache 120/2014).

Planungsanlass

Im durch Wohnnutzung geprägten Plangebiet befinden sich untergenutzte gewerbliche Grundstücke, die bisher teilweise nicht überplant worden sind. Hier gab es in der Vergangenheit bereits Anfragen für eine Nachnutzung. Es ist davon auszugehen, dass die Grundstücke zumindest mittel- bis langfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Seit längerem liegt außerdem eine Anfrage des Eigentümers des Flurstücks 1036/10 vor, ob das Privatgrundstück mit einem Einfamilienhaus bebaut werden könnte. Das Flurstück ist im Bebauungsplan „Hungergraben“ jedoch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Der vorgesehene Spielplatz ist nicht mehr erforderlich, so dass das Grundstück künftig einer Bebauung zugeführt werden könnte.

Die Anfragen werden zum Anlass genommen, für die entsprechenden Grundstücke sowie das nähere Umfeld einen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften aufzustellen.

Planungsziele

- Sicherung der Wohngebietsstruktur mit Möglichkeiten einer maßvollen Nachverdichtung
- mittel- bis langfristig städtebauliche Neuordnung im Bereich der ehemals gewerblichen Nutzung hin zu Wohnnutzung
- Sicherung eines angemessenen Übergangs zwischen der älteren kleinteiligen Bebauung sowie der jüngeren Bebauung mit höherer Verdichtung.

Geltungsbereich

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich erweitert. Die Abgrenzung schließt im Süden nun lückenlos an benachbarte Bebauungspläne an. Im Südosten sollen Teilflächen der beiden Flurstücke 1038/9 und 1038/10 einbezogen werden, da in diesem Bereich eine im rechtswirksamen Bebauungsplan Hungergraben ursprünglich vorgesehene Straße nicht mehr realisiert werden soll.

Frühzeitige Beteiligung am Planverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand bereits Ende 2016 statt. Erhebliche Einwendungen gegen die Planung wurden nicht vorgebracht. Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung können der beigefügten Anlage entnommen werden.

Geklärt werden musste die bislang ungesicherte Entwässerung der rückwärtigen Grundstücke Schlierenbachstraße 16/1 und 18/1. Diese soll aufgrund des nur schmalen Zufahrtsweges wie bisher über die benachbarten Grundstücke erfolgen. Die Verwaltung befindet sich derzeit in Gesprächen mit den betroffenen Eigentümern, um die Kanaltrassen dinglich zu sichern.

Ebenso zu klären war die Zufahrtssituation des Grundstückes Schlierenbachstraße 18/1. Dieses ist derzeit nur über das Grundstück Schlierenbachstraße 16/1 anfahrbar. Die für eine ordnungsgemäße Erschließung erforderliche Teilfläche des Privatgrundstückes wird weiterhin, wie im rechtswirksamen Bebauungsplan Hungergraben vorgesehen, als Verkehrsfläche ausgewiesen.

C. Christ

Anlage 1 - Abwägungsübersicht

Anlage 2 - BP Hungergraben_Schlierenbachstraße_Index 1_Planteil

Anlage 3 - BP Hungergraben_Schlierenbachstraße_Index 1_Textteil

Anlage 4 - Begründung

Anlage 5 - Artenschutzrechtliche Einschätzung