

Sitzungsvorlage Nr. 1197/2016/1



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	07.09.2016	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	20.09.2016	öffentlich

Bebauungsplan "Heckenweg Nord" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet „Heckenweg Nord“ in Rudersberg-Schlechtbach wird auf der Grundlage der Abgrenzungskarte vom 25.08.2016 ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.
2. Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gemacht.
3. Die Öffentlichkeit wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Hierzu wird die Planung auf die Dauer 1 Monats öffentlich ausgelegt (frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch).
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu den Planungsabsichten der Gemeinde gehört (frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch).

Sachverhalt

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde sind diverse Wohnbauflächen enthalten. In der nicht öffentlichen Gemeinderatsitzung am 03.06.2014 (Vorlage Nr. 603/2014) wurde unter anderem beschlossen aus dem Flächennutzungsplan das Wohnbau-gebiet „Heckenweg“ zu entwickeln.

Die im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung geplante Wohnbaufläche hat mit den überplanten Innenbereichsgrundstücken eine Größe von ca. 0,80 ha.

Auf Grundlage der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche und den aus früheren Jahren bereits vorliegenden Planungen wurde zunächst ein Bebauungskonzept mit einer Erschließung über die Lehmgasse erarbeitet. Nach der Ortschaftsratsitzung Schlechtbach am 13.04.2016 und den anschließend stattgefundenen Gesprächen mit den von der Straßenplanung betroffenen Grundstückseigentümern wurde die Erschließungsplanung nochmals abgeändert. Die geplante Wohnstraße verläuft zwischenzeitlich über das Grundstück Flst. 19/1 (Gäble 3) und schließt an den Mühlweg an.

Das Bebauungskonzept sieht eine Bebauung auf dreizehn Baugrundstücken vor. Die Erschließung erfolgt über eine Wohnstraße mit einer Breite von zunächst 5,50 m. In Richtung Mühlweg verengt sich die Straße auf eine Breite von 3,80 m. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sollte ein Ausfahren von der Wohnstraße in den Mühlweg verhindert werden. Deshalb ist vorgesehen, diesen Straßenabschnitt als Einbahnstraße herzustellen.

Durch die Straßenführung wird erstmals auch das Grundstück Flst. Nr. 18 (Bauplatz Nr. 14) straßenmäßig erschlossen und kann einer Bebauung zugeführt werden. Auf diesem Grundstück ist neben einer Doppelwohnhausbebauung auch eine Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus vorstellbar. Zusätzlich kann diesem Grundstück der Bauplatz Nr. 16 für eine Bebauung mit Garagen, Carports oder Stellplätzen zugeordnet werden. Die übrigen Baugrundstücke eignen sich für eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern und teilweise auch für eine Bebauung mit Doppelwohnhäusern.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes ist angedacht die Straße Im Feld erstmals bebauungsplanmäßig herzustellen.

Zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft ist ein Pflanzgebot zum Außenbereich vorgesehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Es ist nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 18, 19, 19/1, 19/2, 311/1, 311/2, 312, 312/1, 313, 315, 316, 317, 318, 309/4 sowie Teile der Grundstücke Flst. Nrn. 18/1, 35, 309, 310 und 328/1.

Die Baugrundstücke weisen eine Größe von mind. 361 m² und max. 690 m² auf.

Mit den Eigentümern sowie den Angrenzern wurden bereits erste Gespräche geführt. Insbesondere wurde die Straßenführung zum Mühlweg mit den betroffenen Eigentümern erörtert. Weitere Gespräche müssen im Rahmen der nun anstehenden frühzeitigen Bürgerbeteiligung geführt werden.

Entsprechend den Vorgaben des Ortschaftsrates ist vorgesehen auf den Fußweg (Heckenweg) entlang der Grundstücke Flst. Nrn 311/1 und 311/2 zu verzichten und mit den angrenzenden Grundstücken zu verschmelzen.

Sofern sich der Ortschaftsrat und Gemeinderat mit dem bisher erarbeiteten Bebauungskonzept einverstanden erklärt, soll auf dieser Grundlage ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Nicht vorgesehen ist, das Grundstück Flst. Nr. 309/4 durch ein separates Bebauungsplanverfahren früher einer Bebauung zuzuführen.

Anlage/n:
Anlage 1: Abgrenzungskarte Heckenweg Nord