

Sitzungsvorlage Nr. 1420/2017/1



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	26.09.2017	öffentlich

Bebauungsplan "Tannbachstraße Ost" **- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan „Tannbachstraße Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften werden erneut auf die Dauer 1 Monats öffentlich ausgelegt (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).
2. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut zu den Planungsabsichten der Gemeinde gehört (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Sachverhalt

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Steinenberg. Westlich grenzt die Tannbachstraße an, im Norden die Römerstraße und nach Osten freie Feldflur. Neben den Bestandsgebäuden Römerstraße 20 und 22, sowie den Gewächshäusern auf Flst. Nr. 227 wird das Gebiet derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 15.12.2015 beschlossen einen Bebauungsplan für das Gebiet Tannbachstraße Ost aufzustellen und öffentlich auszulegen. Auf die Vorlage Nr. 1009/2015/1 wird verwiesen.

Die Öffentlichkeit hat sich in der Zeit vom 22.01.2016 – 26.02.2016 sowie vom 07.10.2016 – 07.11.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern können.

Außerdem wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die von den Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen können einschließlich des Abwägungsvorschlags der Anlage 4 und 5 entnommen werden. Von Privaten wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst bzw. ergänzt. Insbesondere wurden der Umweltbericht und die darin enthaltenen Ausgleichmaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes angepasst.

Außerdem wurden zwischenzeitlich die Nebengebäude des Gebäudes Römerstraße 20 vermessungstechnisch aufgenommen, da diese nach Möglichkeit erhalten werden sollen. Um dies zu gewährleisten wurde der geplante Hohengartenweg geringfügig nach Westen verschoben. Daraufhin wurden die Grundstückszuschnitte in diesem Bereich ebenfalls angepasst.

Der Ortschaftsrat Steinenberg hat sich in seiner Sitzung am 06.09.2017 ebenfalls mit dem Bebauungsplan befasst. Hier wurde gebeten aufgrund der Stellplatzsituation die Straßenbreite des Hohengartenweges oder die Anlegung weiterer öffentlicher Stellplätze zu überprüfen. Aus Sicht der Verwaltung reicht bei dem kurzen Verbindungsstück eine Straßenbreite von 5,50 m aus. Im Bebauungsplan wurde die Festsetzung aufgenommen, dass keine „gefangenen“ Stellplätze zulässig sind. D.h. auf jedem Grundstück müssen mindestens 2 getrennt nutzbare Stellplätze vorhanden sein. Außerdem wird aufgrund der Anordnung der Grundstücke und den damit verbundenen Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken kaum ein parken auf der Straße möglich sein. Darüber hinaus ist der Umweltbericht fertiggestellt und das Umlegungsverfahren bereits eingeleitet. Eine Änderung der Straßenbreite hätte beim jetzigen Stand des Verfahrens größere Auswirkungen.

Die vorgeschlagene Erhöhung der Traufhöhe um mindestens 0,30 m wurde im vorliegenden Entwurf berücksichtigt. So liegt die Traufhöhe bei zwei geschossiger Bebauung nun bei 4,50 m und bei drei geschossiger Bebauung bei 6,0 m.

In dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Tannbachstraße Ost“ des Büros Leissle Architektur und Stadtplanung 19.09.2016/07.08.2017 wurde die vorliegende Planung berücksichtigt.

Einzelheiten sind dem beiliegenden Textteil sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Nach dem Auslegungsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planungsabsichten gehört.

Anlage/n:

- Anlage 1: Bebauungsplan "Tannbachstraße Ost" - Lageplan
- Anlage 2: Bebauungsplan "Tannbachstraße Ost" - Textteil
- Anlage 3: Bebauungsplan "Tannbachstraße Ost" - Begründung
- Anlage 4: Bebauungsplan "Tannbachstraße Ost" - Stellungnahme frühzeitige Beteiligung
- Anlage 5: Bebauungsplan "Tannbachstraße Ost" - Stellungnahme Behördenbeteiligung
- Anlage 6: Geophysikalischer Vorerkundung
- Anlage 7: Karte zur Geophysikalischen Vorerkundung
- Anlage 8: Umweltbericht
- Anlage 9: Faunistische Sonderuntersuchung
- Anlage_10: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung