

Bebauungsplan "Stauseestraße"

1. Abwägung der im frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen

2. Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorlagen-Nr.:

106/2018-ö-5.1

Az.:

018/2013-ö-60

123/2012-ö-60

033/2011-nö-60

023/2009-nö-60

015/2009-nö-60

Gremium:	Zweck:	Art:	Datum:
Ortschaftsrat Neuhausen	Empfehlung	öffentlich	23.10.2018
Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	25.10.2018

Dezernat-Geschäftsbereich:	Fachbereich:	Sachbearbeiter:
II - Planen und Bauen	Stadtplanung	Adam, Reinhardt Bollheimer, Alexander

Beschlussantrag:

- Der Ortschaftsrat empfiehlt, der Gemeinderat beschließt die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf „Stauseestraße“ abzuwägen. Dem unter Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschlag wird zugestimmt.
- Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplanentwurf „Stauseestraße“ nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Ziel:

Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzung zur Entwicklung von Wohnbauland im Ortsrandbereich von Neuhausen.

Auswirkungen auf

Finanzen	
Die Maßnahme/das Projekt hat finanzielle Auswirkungen:	ja ☐ (s. Anlage 0); nein ☒
Für die Maßnahme/das Projekt sind über- oder außerplanmäßige Ausgaben notwendig:	ja ☐ , insgesamt Euro; nein ☒
Die Maßnahme/das Projekt ist eine Einzelmaßnahme: ☐ ; ist Teil einer Gesamtmaßnahme: ☐	

Die Umsetzung der Einzelmaßnahme/Gesamtmaßnahme ☐ belastet ☐ entlastet den städtischen Haushalt im Haushalts- und Finanzplanungszeitraum 2018 bis 2021 mit voraussichtlich insgesamt: Euro (falls es sich bei der Maßnahme um einen Teil der Gesamtmaßnahme handelt, sind hier die Kosten des Gesamtprojektes (Investitions- und Folgekosten) genannt (ev. Einnahmen sind berücksichtigt))	
Personal	Kinder, Familie, Senioren
	Familienfreundliches Wohnen mit attraktiver Bebauung
Umwelt und Verkehr	Wirtschaft und Tourismus
Arrondierung des Ortsrandbereichs von Neuhausen mit Wohnbebauung/dörflicher Nutzung Renaturierung eines Teilstücks des Glemsbaches	

Sachverhalt:

Bereits im Jahr 2013 hat der Gemeinderat auf Empfehlung des Ortschaftsrats Neuhausen den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Stauseestraße“ mit seinem jetzigen Geltungsbereich gefasst.

Mit dem Bebauungsplan soll der Ortsrandbereich an der Stauseestraße, der seit 1982 im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, einer Bebauung zugeführt werden. Die Konzeption zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsrandbereiches an der Stauseestraße sieht die Erschließung des Plangebietes in zwei Bauabschnitten vor. Die Erschließung des westlichen Bauabschnittes mit Doppelhäusern erfolgt privat. Der östliche Bauabschnitt wird öffentlich erschlossen; das künftige Grundstück an der Glemser Straße geht ins Eigentum der Stadt.

Mit der Neuordnung des Plangebietes kann die Ufermauer am Glemsbach zurückgebaut und ein ausreichend breiter Gewässerrandstreifen geschaffen werden. Hierdurch wird zum einen die ökologische Wertigkeit entlang des Fließgewässers erhöht und zum anderen durch das vergrößerte Retentionsvolumen ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet.

Mit dem Aufstellungsbeschluss 2013 wurde auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Bebauungsplanentwurf beschlossen. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens ging es insbesondere auch um das Thema der Verträglichkeit des Baugebietes mit den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben in der Ortslage Neuhausen. Die Klärung dieser Frage bedurfte – nicht zuletzt auch wegen der anfangs nicht eindeutigen Rechtslage – fachgutachterlicher Begleitung. Im Ergebnis wurde der Bebauungsplan überarbeitet. Dies betrifft u. a. die Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) analog Neuhausen Ortsmitte sowie die geringfügige Verschiebung der Baufelder im westlichen Planbereich.

Die relevanten Stellungnahmen sind dieser Vorlage unter Anlage 1 zusammen mit dem Abwägungsvorschlag beigelegt. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahmen gemäß dem Vorschlag abzuwägen und den Bebauungsplanentwurf „Stauseestraße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. In diesem Zeitraum besteht für die Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme. Im gleichen Zeitraum werden auch die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung, schriftlicher Teil einschließlich örtliche Bauvorschriften, Begründung, Umweltbericht, Grünordnungsplan und artenschutzfachliche Beurteilung) sind dieser Vorlage unter Anlage 2 beigelegt.

Zeitliche Umsetzung:

Nach Beschlussfassung erfolgt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Abschluss des Verfahrens (Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss des Bebauungsplans) kann – einen reibungslosen Verlauf vorausgesetzt – im 1. Quartal 2019 erfolgen.

Anlagen:

Anlage 1: Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit Abwägungsvorschlag

Anlage 2: Bebauungsplanentwurf „Stauseestraße“

- 2 a) Planzeichnung, M 1:500, Stand 24.09.18
- 2 b) Schriftlicher Teil einschließlich örtlicher Bauvorschriften und Begründung, Stand 24.09.18
- 2 c) Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Stand 24.09.18
- 2 d) Grünordnungsplan Bestandsplan
- 2 e) Grünordnungsplan Maßnahmenplan
- 2 f) Ergänzende Artenschutzfachliche Beurteilung, August 2018
- 2 g) Artenschutzfachliche Beurteilung, Dezember 2012
- 2 h) Geruchsgutachten
- 2 i) Nachtrag zum Geruchsgutachten
- 2 j) Altlastenuntersuchung 2003
- 2 k) Altlastenuntersuchung 2013