

Sitzung	Gemeinderat	15.12.2020	öffentlich beschließend
---------	--------------------	-------------------	-------------------------

Amt/Sachgeb.:	Bauverwaltung	Vorlagen Nr.:	2020/0120	TOP
Verfasser:	Herr Sigel	AZ:	621.4180 630	
Datum:	04.12.2020		630/BeP	
HH-Auswirkung <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	überplanmäßig <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	außerplanmäßig <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	NachtragsHH notwendig <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

Bebauungsplan "Gänsweide III"

- Städtebaulicher Entwurf
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
- Beauftragung Planer

B E S C H L U S S V O R S C H L A G :

1. Der Städtebauliche Entwurf vom 30.11.2020 wird als Basis für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs „**Gänsweide III**“ freigegeben.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) ist durchzuführen. Als Grundlage dient der auf Basis des Städtebaulichen Entwurfs anzufertigende Bebauungsplanvorentwurf.
3. Die Planungsleistungen (Bebauungsplan und Erschließungsplanung) werden an das Büro mquadrat, Bad Boll, vergeben.

Johannes Züfle
Bürgermeister

Anlage(n):

- 1: Städtebaulicher Entwurf v. 30.11.2020
- 2: Vorläufige Begründung zum B-Plan vom 06.08.20
- 3: Voreinschätzung artenschutzrechtl. Konfliktpotential vom 30.09.20

A Vorgang

GR vom 19.06.2018, Sivo 2018/0017
 GR vom 19.03.2019, Sivo 2019/0034
 GR vom 16.07.2019, Sivo 2019/0080
 GR vom 10.12.2019, Sivo 2019/0125

B Sach- und Rechtslage

Nachdem zwischenzeitlich alle verfügbaren städtischen Wohnbauplätze - insbesondere die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „**Gänsweide II**“ - vermarktet wurden, und weiterhin ein anhaltender Bedarf zu erkennen ist, sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung im Bereich „**Gänsweide III**“ geschaffen werden.

Städtebaulicher Entwurf

Am 10.12.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „**Gänsweide III**“ beschlossen. Daran anknüpfend wurde das Büro mquadrat, Bad Boll, mit der Entwicklung eines Städtebaulichen Entwurfs beauftragt.

Inhalte des Städtebaulichen Entwurfs (Anlage 1):

- Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen zwischen dem Baugebiet „**Gänsweide II**“ und dem bestehenden Siedlungsrand erfolgt eine konsequente und städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsrandes hin zum Außenbereich.
- Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von rd. 3,4 ha.
- Bei einer Bruttoneubaulandfläche von rd. 2,1 ha ist von einer überbaubaren Grundfläche von rd. 6.200 m² für Wohnraum auszugehen.
- Im nord- bzw. nordöstlichen Planbereich sind 2 Geschosswohnungsbaufelder mit 3 zulässigen Vollgeschossen geplant
- Im übrigen Plangebiet sind 27 Grundstücke für Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Hier soll die Errichtung von Gebäuden mit 1- bzw. 2 Vollgeschossen ermöglicht werden.
- Insgesamt können so zirka 66 Wohneinheiten entstehen.
- Das Neubaugebiet soll im Westen an die Limburgstraße und den Rieslingweg, im Norden an die Kelterstraße und im Osten an den Mönchweg an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden werden.
- Zwischen der Bebauung werden sowohl im Osten als auch im Westen hangabwärtsführende Grünkorridore und Frischluftschneisen freigehalten.
- Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird dem vorhandenen Rückhaltebecken an der Bissinger Straße zugeführt. Nach Auffassung der Verwaltung bildet der Städtebauliche Entwurf die Grundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren und die erforderliche Erschließungsplanung.

Artenschutz (Anlage 3)

- Die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH hat zum Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen sowie eine Voreinschätzung zum artenschutzrechtlichen Konfliktpotential abgegeben.
- Der Städtebauliche Entwurf wurde mit Blick auf die Ergebnisse angepasst.

- Das artenschutzrechtliche Konfliktpotential konnte hierdurch bereits gesenkt werden:
 - Zwischen der Bebauung werden sowohl im Osten als auch im Westen hangabwärtsführende Grünzonen freigehalten. Diese dienen insbesondere der Vernetzung von Lebensräumen und der Durchlüftung bzw. Durchgrünung des Siedlungsbereichs. Die Grünzonen spielen eine elementare Rolle in Bezug auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.
 - Möglichst viele Habitatbäume sollen erhalten werden (Pflanzbindung).
 - Im südlichen Bereich des Baugebiets soll der Streuobstwiesencharakter erhalten bzw. ausgebaut werden. Weitere potentielle Flächen, die sich z.B. zur Installation von Nistkästen eignen, liegen in direkter Umgebung rund um die Limburg verteilt.

Bebauungsplanverfahren

- Auf Basis des Städtebaulichen Entwurfs soll der Bebauungsplanvorentwurf erstellt werden
- Mit dem Bebauungsplanvorentwurf und den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung kann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt werden.
- Davon ausgehend, dass auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs weitergearbeitet werden kann, ergibt sich folgenden Zeitachse:

Dezember 2020 / Januar 2021	frühzeitige Beteiligung
Sommer 2021	Auslegung Bebauungsplanentwurf
Ende 2021	Satzungsbeschluss Bebauungsplan

Beauftragung Planungsleistungen

- Zur Bearbeitung des Bebauungsplans ist die Einschaltung eines externen Planers erforderlich. Die Verwaltung schlägt hierzu das Büro mquadrat, Bad Boll, vor.
- Parallel zur Entwicklung des Bebauungsplans besteht das Erfordernis, die Erschließungsplanung voranzutreiben, um den Bebauungsplan darauf abstimmen zu können. Für die Planungsleistungen Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung schlägt die Verwaltung ebenfalls das Büro mquadrat, Bad Boll, vor.
- Die Beauftragungen erfolgen auf Basis der HOAI 2013.

C Finanzielle Auswirkungen

Honorar Bebauungsplan voraussichtlich rd. 46.000 €.

Honorare Erschließungsplanung abhängig von der noch zu erstellenden Kostenschätzung.