

Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2018-000095

öffentlich

Az.: 022.3; 621.41

Verantwortlich: Sandra Ittig



Sitzung am: 12.04.2018

TOP: 4

Punktuelle Änderung des Bebauungsplanentwurfs „Eckritt,, - Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung

Sachverständige: Herr Stehle (kommunalPLAN), Herr Christ (BIT Ingenieure AG)

Befangen: --

Sachstandsbericht:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 16.02.2018 bis 19.03.2018 durchgeführt. Im selben Zeitraum wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Punktuelle Änderung der Höhenfestsetzungen

Parallel zum Bebauungsplanverfahren laufen die Grunderwerbsverhandlungen durch die Kommunalentwicklung (KE). Im Rahmen dieser Abstimmungen ergab sich für einige Grundstücke im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes (Baufelder WA-13, WA-12) ein Änderungswunsch bezüglich deren Höhenfestsetzungen.

Die Entwässerung der geplanten Anliegergrundstücke der Stichstraße „G“ erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal, der das Plangebiet von der Kniebisstraße aus in Nord-Südrichtung durchläuft. Die Eigentümer wünschen eine Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel. Aufgrund der Höhenlage des Bestandskanals ist hierzu die Höhenlage der geplanten Gebäude sowie der Fahrbahn an der Straße „G“ geringfügig anzuheben.

Die Festsetzungen der Erdgeschoßfußbodenhöhen der betroffenen Grundstücke (Baufelder WA-13) werden zwischen 20 und 70 cm angehoben. Die Fahrbahn Straße „G“ wird im Bereich der Wendeanlage um ca. 40 cm erhöht.

Um einen harmonischen Übergang der Höhenentwicklung zu den angrenzenden Bauflächen zu unterstützen, werden die EFH Festsetzungen der westlich angrenzenden Grundstücke (Baufeld WA-12) ebenfalls geringfügig angehoben.

Die Änderungen sind in den Anlagen durch Einträge im Plan sowie einen Geländeschnitt dargestellt.

Durch die Änderungen ergibt sich für wenige Grundstücke eine gegenüber den angrenzenden Straßenflächen erhöhte EFH Festsetzung. Damit wird die diskutierte Zielsetzung eines engen Höhenbezugs der Gebäude zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen für diese Grundstücke relativiert, bzw. zu Gunsten optimaler Voraussetzungen für die Entwässerung der Grundstücke an der Straße „G“ zurückgestellt.

Wesentliche Auswirkungen der Änderungen auf die bestehende Nachbarbebauung sind nicht zu erwarten. Aufgrund der günstigen topografischen Verhältnisse und der Abstände sind keine übermäßigen Beeinträchtigungen zu befürchten.

Falls dies nicht umgesetzt werden würde, käme es an den Unterliegergrenzen zu einem Höhenunterschied von bis zu 70 cm (Nordgrenze). Die sich daraus ergebende „Verziehung“ auf den westlichen Teil der Straße/Gebietes war dem Umstand geschuldet, dass der

Gemeinderat in seiner Zielsetzung, wie oben schon erwähnt, eine Angleichung an das Straßenniveau wollte.

Der verursachende Eigentümer will jedoch im Freispiegel entwässern können, was auch nachvollziehbar ist.

Deshalb muss die erneute Offenlage mit entsprechendem Zeitverzug vorgenommen werden, wenn dem entsprochen werden soll.

Ergänzung eines Standortes einer weiteren Umspannstation

Aufgrund einer Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Netze BW wird im Baugebiet ein weiterer Standort einer Umspannstation erforderlich:

„Für eine gesicherte Stromversorgung des Gebietes ist die geplante Umspannstation - in den Planunterlagen bereits eingetragen - von zentraler Bedeutung. Auf Grund von Elektromobilität und weil die geplante Umspannstation sich im zweiten Bauabschnitt befindet, besteht die Möglichkeit dass wir bereits im ersten Bauabschnitt eine Umspannstation benötigen. Hierfür benötigen wir deshalb einen weiteren Umspannstationsplatz mit einer Fläche von ca. 5,0 m x 4,0 m. Bitte nehmen Sie diesen optionalen Umspannstationsplatz auch in den Bebauungsplan mit auf.“

Der erforderliche Umspannstationsplatz wurde entsprechend dem Standortvorschlag der Netze BW aufgenommen (nördlich der Straße A, zwischen den Baufeldern WA-10 und-11).

Weiteres Verfahren

Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergaben sich ansonsten keine weiteren Anregungen/Widersprüche und kein weiterer Änderungsbedarf für den Bebauungsplan. Die Dokumentation aller Stellungnahmen wird im Rahmen der folgenden Sitzung zum Verfahrensabschluss vorgelegt.

Ziel der Beratung im Gemeinderat ist eine Zustimmung zu den vorgeschlagenen Änderungen, um auf dieser Grundlage die weiteren Schritte des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen: Aufgrund der Änderungen des Bebauungsplanentwurfs bzgl. der Höhenfestsetzungen wird gemäß § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB) eine **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit** erforderlich. Diese kann in verkürzter Form erfolgen, die Abgabe von Stellungnahmen kann hierbei auf die Planänderungen beschränkt werden.

Von einer erneuten Beteiligung der Behörden kann abgesehen werden.

Weiterer Verfahrensverlauf:

- Billigung der Änderungen durch den Gemeinderat sowie Beschluss zur erneuten Offenlage
- Auslegungsbekanntmachung am 19.04.2018
- Durchführung der erneuten Offenlage vom 27.04.2018 – 17.05.2018
- Gemeinderat – Abwägung, Satzungsbeschluss am 14.06.2018.

Beschlussvorschlag:

1. Die vorgeschlagenen Änderungen werden gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der vorgeschlagenen Änderungen die erneute öffentliche Entwurfsauslegung des Bebauungsplans / der örtlichen Bauvorschriften in verkürzter Form durchzuführen. Stellungnahmen werden auf die Planänderungen Beschränkt.