



# Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt  
Az: 621.41, 623.12, 656.22, 658.41

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 17 / 2015

zu TOP 6 öffentlich

zur Sitzung am 23. März 2015

## Betrifft:

**Aufstellung eines Bebauungsplanes "Marktstraße" im Ortsteil Bierlingen**

- **Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange**

## Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

## Anlagen:

- Abgrenzungsplan
- Entwurf Begründung

12. März 2015

**Datum**

**Bürgermeister**

Thomas Noé

**Amtsleiter**

Stefan Blank

## **SACHDARSTELLUNG**

Der Gemeinderat hat in verschiedenen Sitzungen den Ausbau des Bereichs Marktstraße im Ortsteil Bierlingen diskutiert. Ein Teil der Marktstraße liegt im Sanierungsbereich "Ortsmitten", so dass sich für diesen Bereich keine Erschließungsbeitragspflicht hinsichtlich der Straßenausbaukosten ergibt.

Der westliche Teil des Gebietes dagegen wird zum ersten Mal erschließungsbeitragspflichtig hergestellt und deshalb müssen die beteiligten Grundstückseigentümer auch zum Erschließungsbeitrag herangezogen werden. War im Vorfeld der Planung des Ausbaus der Marktstraße die Verwaltung optimistisch davon ausgegangen, dass speziell im westlichen Teil des Gebietes die Grundstückseigentümer, die noch im Eigentum der Straßenflächen sind, diese an die Gemeinde verkaufen werden, hat sich dies leider nicht umsetzen lassen. Das heißt verschiedene Grundstückseigentümer sind nicht bereit die benötigten Straßenflächen an die Gemeinde Starzach zu veräußern, obwohl die Flächen seit Jahrzehnten als solche genutzt werden. Um in das Eigentum dieser Flächen zu kommen ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen, um dann die Möglichkeit zu haben auch eine Umlegung durchführen zu können.

## **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG**

Die Verwaltung war zu Beginn der Überlegungen hinsichtlich des Ausbaus des Bereichs Marktstraße optimistisch davon ausgegangen, die Straßenflächen, die seit Jahren als Straße genutzt werden, erwerben zu können. Die im Lauf der letzten Monate geführten Gespräche haben jedoch gezeigt, dass zumindest zwei Eigentümer nicht bereit sind diese Flächen zu veräußern. Damit ist es nicht möglich den Ausbau komplett ab Gebäude 11 in westlicher Richtung bis zum Gebäude Marktstraße 19 durchzuführen. Der Gemeinderat hat diese Bauarbeiten im gesamten Sanierungspaket "Marktstraße" bereits vergeben.

Um diese fehlenden Straßenflächen in öffentliche Flächen umwandeln zu können, ist es notwendig Planungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen, um die Möglichkeit zu haben dann ab einem bestimmten Zeitpunkt hierzu parallel ein Baulandumlegungsverfahren durchzuführen.

Die Verwaltung hat das Büro Gauss und Lörcher beauftragt einen Bebauungsplanentwurf mit der Bezeichnung "Marktstraße" zu fertigen. Der Abgrenzungsplan sowie der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Drucksache beigelegt. In der Begründung wird auf die Notwendigkeit der Planaufstellung eingegangen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss soll auch gleichzeitig beschlossen werden die vorgezogene Bürgerbeteiligung sowie die frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Im Bebauungsplan selber sollen die Vorgaben hinsichtlich der Festsetzungen so gering wie möglich gehalten werden, da die meisten Grundstücke zwischenzeitlich bebaut sind. Auf Grund der Lage des Gebietes soll dieses als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden.

Die Bauarbeiten zum Ausbau der Marktstraße hat der Gemeinderat am 29. September 2014 an die Firma Schneider vergeben. Aufgrund der Witterungslage hat sich der Beginn der Bauarbeiten verzögert, soll nun aber bis in ca. 3 Wochen beginnen. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass neben dem historischen Teil des Bereichs Marktstraße auch die Straßenflächen im Westteil, die bereits im Eigentum der Gemeinde sind, in diesem Rahmen ebenfalls ausgebaut werden sollten. Die nicht zur Verfügung stehenden Straßenflächen sollen zunächst aber unberücksichtigt bleiben.

## **BESCHLUSSANTRAG**

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Marktstraße" in Starzach-Bierlingen entsprechend dem Abgrenzungsplan vom 05.03.2015 gem. § 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigtem Verfahren.
2. Der Gemeinderat nimmt die Begründung (Entwurf) zum Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 10. März 2015 zustimmend zur Kenntnis.
3. Der Gemeinderat beschließt die vorzeitige Bürgerbeteiligung sowie die frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.
4. Der Gemeinderat beschließt das Büro Gauss und Lörcher mit der Bebauungsplanaufstellung "Marktstraße" zu beauftragen.