



STARZACH

Sitzungsvorlage

Amt: Hauptamt
Az: 621.41

Gemeinderat

- **Drucksache**

- **Tischvorlage**

Vorlage Nr. 31/ 2016

zu TOP 4 öffentlich

zur Sitzung am 27. Juni 2016

Betrifft:

2. Änderung Bebauungsplan Brühl II im Ortsteil Wachendorf

hier: - Grundsatzbeschluss

- Planberatung und Einleitung des Änderungsverfahrens

Beschlussvorschlag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Planentwurf
- Begleitplan
- Entwurf textliche Festsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan Brühl II- 2. Änderung im Ortsteil Wachendorf

07.06.2016
Datum

Bürgermeister
Thomas Noé

Amtsleiter
Stefan Blank

SACHDARSTELLUNG:

Durch den Abbau einer 20 Kv-Stromleitung durch die Netze BW im Baugebiet "Brühl II" im Ortsteil Wachendorf sind nunmehr Flächen freigeworden, die dann bebaut werden könnten, wenn der Bebauungsplan für diese Bereiche geändert würde. Im Bereich der Straße "In der Röte" würde dabei auch ein verwertbares Baugrundstück für die Gemeinde entstehen.

Da die Änderungen eines Bebauungsplanes mit Kosten verbunden sind, hat das Ingenieurbüro Gauss + Lörcher Rottenburg einen entsprechenden Honorarvorschlag vorgelegt. Die Kosten für das Änderungsverfahren sowie die notwendige Erschließung wären bei einem anschließenden Verkauf des dabei entstehenden Baugrundstücks abgedeckt.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Durch den Abbau der 20 Kv-Leitung entstehen im Ortsteil Wachendorf nun dort Flächen im Baugebiet "Brühl II", wo die Leitung bisher von West-Süd bzw. Süd-Ost schräg durchgelaufen ist. Diese Flächen könnten nun bebaut werden, was zuvor aufgrund der fehlenden notwendigen Abstandsflächen im Bereich der ehemaligen Leitungsstrasse nicht möglich war. Dazu wäre aber eine Änderung des Bebauungsplanes mit Erweiterung der Baugrenzen erforderlich.

Das Büro Gauss + Lörcher Rottenburg hat hierzu bereits einen Entwurf gefertigt, den der Gemeinderat beraten sollte. Bei Zustimmung kann die Änderung des Bebauungsplans auf den Weg gebracht werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans entsteht an der Straße "In der Röte" ein Baugrundstück mit einer Fläche von knapp über 400 m². Dieses kann als Bauplatzfläche nach Änderung des Bebauungsplanes verkauft werden.

Im Zuge der 2. Änderung des Baugebiets "Brühl II" ist neben der Schaffung eines weiteren Baugrundstücks auch die Vergrößerung der Bauflächen entlang der Rietholzstraße sowie im Bereich der Hirrlinger Straße angedacht. Im Textteil soll nur die Festsetzung 1.4 der örtlichen Bauvorschriften entfallen, dass "kleinformatige dunkelengobierte Wellasbestzementplatten" zulässig sind. Weitere Änderungen sind derzeit im Textteil nicht vorgesehen.

Durch die Bebauungsplanänderung sieht die Gemeindeverwaltung die Möglichkeit, die bisher durch die 20 Kv-Leitung eingeschränkt bebaubaren Grundstücke besser nutzen zu können. Gleichzeitig könnte im Ortsteil Wachendorf ein weiteres Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) und wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Durch den Rückbau der ehemals bestehenden Hochspannungsleitung können für die Bereiche neue überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden. Die Gesamtflächen, die hinzugenommen werden, betragen in der Summe 3.800 Quadratmeter und somit weniger als 20.000 Quadratmeter. Mit der Überarbeitung des Bebauungsplans werden damit Flächen wiedernutzbar gemacht und es findet eine Nachverdichtung innerhalb des Baugebiets statt und somit ein weiterer Beitrag zur Innenentwicklung geleistet.

Für den Bebauungsplan "Brühl II" befürwortet die Verwaltung daher, ein Bebauungsplanänderungsverfahren einzuleiten, was der Gemeinderat beschließen müsste.

Gleichzeitig soll das Büro Gauss + Lörcher Rottenburg mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt werden.

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans "Brühl II" wie oben dargestellt, mittels vereinfachten Verfahren.
2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf (Stand 10.06.2016), den Entwurf der textlichen Festsetzung und der Örtlichen Bauvorschriften und die Begründung (Stand 20.05.2016).
3. Der Gemeinderat beschließt die frühzeitige Bürgerbeteiligung und vorherige Anhörung der Träger öffentlicher Belange.
4. Der Gemeinderat beauftragt das Ingenieurbüro Gauss + Lörcher Rottenburg mit der Bebauungsplanänderung.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen.