



Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt
Az: 621.41

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 98 / 2018

zu TOP **5** öffentlich

zur Sitzung am 22. Oktober 2018

Betrifft:

Aufstellung eines Bebauungsplanes "Schwäbische Toskana" im Ortsteil Bierlingen

- Aufstellungsbeschluss im Verfahren nach § 2 (1) Baugesetzbuch

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Geltungsbereich mit Datum vom 02.10.2018
- Städtebaulicher Entwurf vom 10.10.2018
- Auszug Geomedia
- Auszug Flächennutzungsplan
- bisheriger Bebauungsplan „Felldorfer Straße“

Datum
10.10.2018

Bürgermeister
Thomas Noé

Hauptamt
Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

Aktuell besteht in Bierlingen, südlich der Felldorfer Straße und westlich der Marktstraße, der gültige Bebauungsplan „Felldorfer Straße“, der am 28.07.1995 in Kraft trat. Der zeichnerische Teil liegt dieser Drucksache als Anlage bei. Ebenso ist der Drucksache ein Auszug aus dem Geo-Informationssystem der Gemeinde "GeoMedia" und dem Flächennutzungsplan beigelegt, um den aktuellen Ist-Zustand abzubilden. Das neu aufzustellende Plangebiet besteht nur aus den beiden Flurstücken 1804 und 1804/1. Es wird also beabsichtigt, dass ein Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes „Felldorfer Straße“ als eigenständiger Bebauungsplan neu überplant wird im Verfahren nach § 2 (1) BauGB.

Hintergrund für diese Neuüberplanung ist folgender:

Die Flst. 1804 und 1804/1 sind bisher nicht erschlossen, jedoch städtebaulich als Mischgebiet überplant. Auch der aktuell gültige Flächennutzungsplan hat hier ein Mischgebiet ausgewiesen und für das Gebiet wird außerdem bemerkt, dass es sich hier noch um einen zu erschließenden Bereich handelt. Die Flächen wurden demzufolge bisher als Entwicklungsfläche vorgesehen. Die Grundstücke befinden sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes, auch nach verschiedenen Eigentümerwechseln, immer in privater Hand.

Die Gemeinde Starzach als zuständige Stelle für die städtebauliche Entwicklung hatte bisher keine Handhabung dahingehend, dass eine Erschließung und Nachverdichtung vorgenommen werden kann.

Der neue Eigentümer, Herr Peter Würth (Architekt, Dipl. Ing.), Kirchentellinsfurt, beabsichtigt nun selbstständig die Umsetzung der inneren Erschließung und Bebauung der o.g. Flurstücke. Als Art der baulichen Nutzung ist eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiets (WA) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

Hierfür muss die Gemeinde Starzach aber das entsprechende Planungsrecht schaffen. Man einigte sich mit den Planern, dem Büro GAUSS Ingenieurtechnik aus Rottenburg am Neckar, darauf, eine Abtrennung der Flächen vom bisherigen Bebauungsplan „Felldorfer Straße“ vorzunehmen und einen eigenständigen Bebauungsplan, benannt nach dem Projekt des Eigentümers, „Schwäbische Toskana“, aufzustellen.

Im Kern muss der Gemeinderat über diese Aufstellung eine Beratung und Beschlussfassung vornehmen. Bei einer nichtöffentlichen Vorberatung am 23.07.2018 hat der Gemeinderat aber signalisiert, das Projekt mitbegleiten zu wollen.

Herr Würth wird bei der Gemeinderatssitzung anwesend sein und selbst seinen aktuellen städtebaulichen Entwurf vom 10.10.2018 erläutern sowie die Hintergründe der Planung darlegen.

Sollte der Gemeinderat der Aufstellung, entsprechend des geplanten Geltungsbereiches vom 02.10.2018, zustimmen, so wird die Verwaltung die weiteren Schritte in die Wege leiten.

Wie schon ausgeführt soll der künftige Geltungsbereich der beiden betroffenen Flurstücke nicht identisch sein mit dem Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dies ist bewusst erfolgt, da die Grundstückssituation, insbesondere durch die Flurneuordnung in dem Gebiet, zum damaligen Zeitpunkt eine andere war.

Nach einem erfolgten Aufstellungsbeschluss werden Herr Würth, die Planer und die Verwaltung die genauen Festsetzungen für das künftige Gebiet gestalten, sodass bei einer nächsten Sitzung über einen Bebauungsplanentwurf beraten werden kann und daraufhin die frühzeitige

Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden kann. Auch wird seitens der Verwaltung mit dem Vorhabensträger eine Regelung zur Kostenübernahme vorbereitet.

Des Weiteren hat die Gemeindeverwaltung dafür Sorge zu tragen, dass der Flächennutzungsplan für dieses geplante Bebauungsplangebiet fortgeschrieben wird.

Es ist anzumerken, dass die Verwaltungsspitze bereits zu dieser Planung von Seiten der Baurechtsbehörde eine Einschätzung eingeholt hat, ob eine derartige Planung überhaupt in Frage kommt. Dies wurde grundsätzlich als positiv bewertet.

Sollte das Projekt erfolgreich zu Ende geführt werden können, so könnten an dieser Ortsrandlage weitere 16 Wohnhäuser entstehen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, das oben dargestellte Vorgehen zu verfolgen. Aus Sicht der Verwaltung sollten die seit 1995 als Baugebiet ausgewiesenen Flächen einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden, was durch die angedachte Bebauungsplanänderung gelingen kann. Dies wäre ein weiterer Beitrag zur Innentwicklung. Auch würden die bisher als Baulücken definierten Flächen der Gemeinde bei künftigen Entwicklungen nicht mehr negativ beim Flächenbedarfsnachweis angerechnet werden.

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Schwäbische Toskana“ im Ortsteil Bierlingen nach § 2 (1) BauGB aufzustellen.
2. Dem Geltungsbereich mit Datum vom 02.10.2018 wird zugestimmt.