

SITZUNGSVORLAGE

Fachamt: Ortsbauamt
 Datum/Verfasser: 11.01.2019/Rolf Koch
 Aktenzeichen: 621.41

**Bebauungsplan Nr. 234 'Auf dem Urbach - Änderung Bildackerstraße 10'
 - Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Planauslage
 - Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften**

1. Sachverhalt

1.1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanverfahrens:

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das bisherige Wohnhaus Bildackerstraße 10 soll abgebrochen und durch Flachdachgebäude mit deutlich größerer Grundfläche und Gebäudehöhe ersetzt werden. Die Planung überschreitet die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen erheblich. Dadurch werden die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplans berührt, weshalb ein Änderungsverfahren notwendig wird.

1.2. Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss, Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss	GR 20.11.2018	SV 177/2018
Bekanntmachung Aufstellung und Auslegung	MBL am 22.11.2018	
Öffentliche Planauslage	30.11.18 – 04.01.19	

1.3. Ergebnis der Planauslage:

Die vom Bebauungsplan möglicherweise berührten Behörden (Verband Region Stuttgart, Regierungspräsidium Stuttgart, Landratsamt Rems-Murr-Kreis) wurden unter Übersendung des Planentwurfs mit Schreiben vom 22.11.2018 um Stellungnahme gebeten. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

- **Verband Region Stuttgart** (05.12.2018): Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
- **Landratsamt Rems-Murr-Kreis** (02.01.2018): Folgende Geschäfts- und Fachbereiche haben keine Bedenken: Immissionsschutz, Grundwasserschutz, Naturschutz- und Landschaftspflege, Kommunale Abwasserbeseitigung, Gewässerbewirtschaftung, Hochwasserschutz und Wasserbau, Straßenbauamt.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben

- **Bodenschutz**

Es bestehen keine Bedenken; es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung. Bei Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans auf Flächen von weniger als 20.000 m² zu erwarten sind, als zulässig und bedürfen keiner Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Der Verzicht auf eine formelle Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13a entbindet die Gemeinde jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigen. Die Inhalte des beigefügten Merkblattes "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" sind in den Textteil aufzunehmen und zu beachten.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme. In den Hinweisen wird unter Nr. 3.1 auf das Merkblatt verwiesen

- **Altlasten und Schadensfälle**

Es bestehen keine Bedenken. Im Planbereich liegen keine Flächen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme.

- **Kommunalamt**

Zu o.g. Bebauungsplan „Auf dem Urbach - Änderung Bildackerstr. 10, Nr. 234“ möchten wir anmerken, dass im Hinblick auf die Wasser- und Abwasserbeitragsatzung der Gemeinde Urbach die Eigentümer ggf. zu einer Nachveranlagung von Wasser- und Abwasserbeiträgen heranzuziehen sind (§§ 32 Abs. 1 AbwS, 35 Abs. 1 WVS), sofern die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme.

- **Baurechtsamt**

In Punkt 3 der Begründung wird ausgeführt, dass das Gebiet im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellt ist. Das ist so nicht richtig. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohngebiet dargestellt. Die Begründung ist entsprechend zu berichtigen.

Abwägungsvorschlag: Die Begründung wird entsprechend berichtigt.

In der Nutzungsschablone ist als Dachform nur Flachdach dargestellt. Es wird ange-regt, auch andere Dachformen zuzulassen und entsprechende Festsetzungen festzu-legen, zumal das Bebauungsplangebiet von geneigten Dächern umgeben ist.

Abwägungsvorschlag: Dem Bebauungsplan liegt ein Einzelbauvorhaben zu Grunde, welches einen Flachdachbaukörper mit Penthouse zum Inhalt hat; die geneigte Dach-landschaft der nächsten Umgebung war bekannt, aber auch das Flachdach der weiter entfernten Kirche. Man möchte ausschließlich für dieses Vorhaben Baurecht schaffen; bei Ausdehnung der Zulässigkeit auf geneigte Dächer wären zusätzliche Festsetzungen zur Dachneigung und Firsthöhe zu treffen, was mit dem Charakter eines schlanken Bebauungsplanänderungsverfahrens nicht übereinstimmen würde. Der Anregung wird nicht Rechnung getragen.

Bitte senden Sie den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Anlagen digital unter gis@rems-murr-kreis.de an das GIS-Zentrum im Landratsamt Rems-Murr-Kreis. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Murer zur Verfügung, Tel. 07151/501-2085.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme.

Regierungspräsidium Stuttgart (20.12.2018): In der Begründung des Bebauungs-plans wird dargelegt, dass das Gebiet im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflä- che dargestellt sei und der BPL damit dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot

entspreche. Nach unserem Kenntnisstand stellt der FNP das Plangebiet als Wohnbaufläche dar, so dass der BPL, der ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festsetzt, tatsächlich aus dem FNP entwickelt ist. Wir bitten die Begründung entsprechend zu berichtigen.

Abwägungsvorschlag: Die Begründung wird entsprechend berichtigt.

Aus raumordnerischer Sicht wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

Von der **Öffentlichkeit** ist während Planauslage folgende Stellungnahme eingegangen.

- **Jürgen Schlotz**, Polarstraße 28, Urbach (20.12.2018):

In der Zeit der Wohnungsknappheit und Mangel an Bauland kann ein Bauplatz von 1.500 m² mitten im Ort nicht nur für 2 Wohnungen vorgesehen werden. Deshalb die Angabe 2 WE einfach weglassen

Die Kosten der Gemeinde für Straßen, Wasser und Abwasser sind bei 8 Wohnungen dieselben, wie bei nur 2 WE

Nach der jetzigen Planung ist der Baukörper von der Bildackerstraße aus gesehen, zu wuchtig. Deshalb sollte das Gebäude gedreht werden. Würde man den Bebauungsplan in der vorgegebenen Form in Kraft setzen, würde dieser massive Bau für Jahrzehnte dort stehen. Die überbaubare Grundstücksfläche sollte möglichst gleich groß, bzw. größer als die zulässige Grundfläche sein. Deshalb würde ich aus städtebaulicher Sicht zwei Baufenster, wie auf beiliegendem Lageplan ersichtlich, einplanen. Das bedeutet, wenn jetzt nur ein Baufenster genützt würde, später eine weitere Bebauung möglich wäre. Durch die erweiterte Baumöglichkeit ist das Grundstück eher mehr wert. Das gemeindliche Einvernehmen ist für die jetzige Planung in Aussicht gestellt worden. Hier geht es um die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach den §§ 30, 33, 34 und 35 Bau-gesetzbuch auf Grund des geltenden Baurechts. Bei einer Erstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans wird neues Baurecht geschaffen

Abwägungsvorschlag: Der Technische Ausschuss hat am 24.07.2018 einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im Erdgeschoss und Schwimmbecken erteilt. Dies bezog sich auf einen 14 m x 21 m großen Baukörper zuzüglich Balkone und Terrassen mit einer Oberkante Attika im Obergeschoss von 6,90 m über Erdgeschossfußbodenhöhe und von 9,75 m im Bereich des Penthouses. Wegen Baugrenzenüberschreitungen verlangt die Baurechtsbehörde eine Bebauungsplanänderung und Planinhalt ist eben dieses Wohnhaus, das unbestritten einen städtebaulichen Akzent setzen wird. Durch Vor- und Rücksprünge ergibt sich eine mehrfach gegliederte Fassade, so kein wuchtiger Baukörper entsteht. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf 2 wird erreicht, dass zahlreiche Stellplätze anzulegen wären und sich im Übrigen ein ganz anderes Bauprogramm ergeben würde. Die Anregung wird zurückgewiesen, weil sich die Gemeinde durch die einstimmige Entscheidung zum gemeindlichen Einvernehmen zur Realisierung dieses Baukörpers entschieden hat und sich die Bauherrschaft auf einen gewissen Vertrauensschutz verlassen kann.

1.4. Änderung des Planentwurfs

Aus den vorgetragenen Stellungnahmen ergeben sich keine Änderungen am Planentwurf; lediglich eine Berichtigung der Begründung unter Nr. 3

1.5. Weiteres Verfahren:

Folgende Punkte wären nun zu beschließen so dass das Verfahren abgeschlossen werden kann:

- Kenntnisnahme des Ergebnisses der Planauslage
- Abwägung der Stellungnahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan (Anlage 2) und die Örtlichen Bauvorschriften (Anlage 3).
- Berichtigung der Begründung (Anlage 4).

2. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Gemeinde Urbach nimmt das Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 234 „Auf dem Urbach – Änderung Bildackerstraße 10“ zur Kenntnis. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit werden wie in der Sitzungsvorlage dargestellt, abgewogen. Die Begründung wird unter Nr. 3 wie folgt berichtigt: In Satz 1 werden die Worte „gewerbliche Baufläche“ ersetzt durch „Wohnbaufläche“.

Der Gemeinderat beschließt die Satzungen über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 234 „Auf dem Urbach – Änderung Bildackerstraße 10“ und über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 234 „Auf dem Urbach – Änderung Bildackerstraße 10“ in Anlage 5 und 6 zu dieser Sitzungsvorlage. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wurde.

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen den Behörden mitzuteilen und die Satzungsbeschlüsse ortsüblich bekanntzumachen. Das Planwerk tritt mit dieser Bekanntgabe in Kraft.

Fehrlen
Bürgermeisterin

Anlage 1 Anregungen Schlotz
Anlage 2 Lageplan BPlan 234 Entwurf
Anlage 3 Textteil BPlan 234 Entwurf
Anlage 4 Begründung BPlan 234 Entwurf
Anlage 5 Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 234
Anlage 6 Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 234