

öffentlich

Sachbearbeiter: Thomas Vogl

Datum: 16.06.2020

Aktenzeichen: 621.41

TOP: 75

Beschlussvorlage Nr. 36/2020

Betreff: Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften "Lindenhof" - Vorstellung städtebaulicher Varianten und Festlegung für das weitere Verfahren

Produkt:	Haushaltsjahr:	Mittel vorhanden?
Betrag:		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Deckungsvorschlag:	Fachbereich:	bisher behandelt:
<input type="checkbox"/> überplanmäßig <input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei	GR Ö 13.12.2019 GR Ö 14.02.2020

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.12.2019 die Neuaufstellung eines Bebauungsplans „Lindenhof“ beschlossen und in seiner Sitzung am 14.02.2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung auf den Weg gebracht.

Mit dieser Öffentlichkeitsbeteiligung ist die so genannte Anhörung der Träger öffentlicher Belange verbunden. Diese sind insbesondere das Regierungspräsidium, das Landratsamt Heilbronn, der Regionalverband und weitere Fachbehörden, die die Planungsabsicht der Gemeinde beurteilen. Die eingegangenen Stellungnahmen waren insgesamt positiv ausgefallen, es wurden keine unüberwindbaren Hindernisse festgestellt.

In einem nächsten Schritt soll nun der Gemeinderat in seiner Sitzung den städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans endgültig festlegen. Dabei werden dann die Verkehrsführung und die Fragen der Bebaubarkeit des Plangebietes fixiert. Mit diesem Entwurf können dann die zu erwartenden Kosten der Erschließung berechnet werden. Bei dieser Festlegung handelt es sich nicht um einen Teil des formellen Verfahrens, sondern um einen Zwischenschritt. Dieser ist notwendig gewesen, da für die Anhörung der Träger öffentlicher Belange ein recht allgemein gehaltener städtebaulicher Entwurf verwendet wurde, der nun noch präzisiert wird und dann die Grundlage für das weitere Verfahren abbildet.

Eine wichtige Erkenntnis aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange ist die Aussage seitens der Straßenverkehrsbehörde zur Anbindung des Gebietes an das Straßennetz. In dem ersten Entwurf ging man von einer Haupterschließung des Gebietes über den bisherigen landwirtschaftlichen Weg Richtung Lichtenberg aus. Dies hätte zur Folge gehabt, dass diese Haupterschließung an Einmündung der Lindenstraße in die K 2068 erfolgt wäre. Dieser Bereich ist verkehrstechnisch nicht trivial und hätte bei der Aufnahme einer weiteren Straße eine vermutlich kostspielige Neuordnung erfordert, z.B. Abbiegespuren oder Kreisverkehr. Stattdessen hat das Landratsamt eine Haupterschließung westlich des Lindenhofs vorgeschlagen. Diese hätte den Vorteil, dass an der bestehenden Einmündungssituation an der Kreisstraße nicht eingegriffen werden muss. Zudem könnte das neue Wohngebiet leicht auch fußläufig aus dem bestehenden Wohngebiet erreicht werden. Insgesamt wirkt diese Erschließung gewachsener und homogener als über die Kreisstraße.

In diesem Punkt unterscheiden sich die nun vorgelegten städtebaulichen Varianten maßgeblich von dem bisherigen Entwurf. Untereinander unterscheiden sich die drei Entwürfe nun noch darin, wie die innere Erschließung ausgeführt wird (Ringverbindung ./ Sackgassen), die Straßenlage sowie die Anordnung der einzelnen Nutzungsmöglichkeiten (Mehrfamiliengebäude, Reihenhäuser).

Aus diesen Varianten soll der Gemeinderat nun die Variante auswählen, auf deren Grundlage dann das formelle Verfahren weiter geführt und Kosten ingenieurtechnisch ermittelt werden sollen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinde legt für das weitere Bebauungsplanverfahren und die Ermittlung der Kosten eine der vorgestellten Varianten 1 – 3 fest.



Thomas Vogl

Anl.:

- Städtebaulicher Entwurf bisherige Variante für Anhörung
- Städtebaulicher Entwurf Variante 2
- Städtebaulicher Entwurf Variante 3
- Städtebaulicher Entwurf Variante 4