

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/561/2019	Az.: 621.41
Datum der Sitzung 17.12.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Bebauungsplanverfahren "Neubau Bauhof" auf Gemarkungen Steinach und Reichenbach, Flur Spechtshof, mit örtlichen Bauvorschriften gemäß 74 Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO)

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.09.2019 beschlossen, mit der weiteren Gebäude- und Freianlagenplanung für das neue Bauhofgelände am ausgewählten Standort nordwestlich des Gewerbegebiets Erlenhof II fortzufahren. Ferner soll die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung (FNP-Änderung und Aufstellung eines Bebauungsplanes) eingeleitet werden. Als Grundlage für diese Entscheidung diene einerseits eine von der Gemeinde bei der Architektenpartnerschaft ARP in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie, deren planerische Umsetzung der Bau- und Umweltausschuss, als auch der Gemeinderat am 17.04.2018 bzw. 24.09.2019 zugestimmt haben. Das Gremium hat sich andererseits im Rahmen der jährlich stattfindenden Ortsbesichtigungen mehrfach selbst vor Ort ein Bild von dem Gelände nordwestlich des Gewerbegebiets gemacht und über die Realisierung an diesem Standort beraten.

Die Verlagerung des Bauhofgeländes ist erforderlich, da der Standort in der Orffstraße 8 in Oppelsbohm für einen Neubau ungeeignet ist. Dies liegt zum einen an der beengten räumlichen Situation sowie an den topographischen Bedingungen des Grundstücks. Zum anderen an der fehlenden Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließungsanlagen. Eine Beibehaltung des Standorts mit gleichzeitiger Modernisierung des im Jahre 1973 errichteten Betriebsgebäudes und des 1979 erstellten Anbaus stellt nach Auffassung der Verwaltung keine wirtschaftlich sinnvolle Alternative dar. Die Funktionalität würde dabei nicht nennenswert verbessert und damit die gewünschte Optimierung der betrieblichen Abläufe ausbleiben. Neben den fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten bliebe auch das Konfliktpotential mit der Nachbarschaft auf Dauer bestehen. Das Bauhofgelände liegt innerhalb des Wohngebiets „Alter Hau“. Unmittelbar angrenzend befinden sich Wohngebäude. Durch an- und abfahrende Fahrzeuge, insbesondere in den frühen Morgenstunden während des Winterdienstes, sowie bei Arbeiten mit Maschinen und Geräten im Hof bestehen gegenüber dieser Wohnbebauung erhebliche Lärmbelastungen. Eine Beibehaltung des Standorts stünde auch der gewünschten städtebaulichen Weiterentwicklung des Wohngebiets mit Geschößwohnungen

entgegen.

Nachdem die Kaufverträge für die beiden im Privatbesitz befindlichen Grundstücksteile am 21.10.2019 notariell beurkundet werden konnten, besteht nun auch Klarheit hinsichtlich der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit. Es liegen somit keine Hinderungsgründe vor, die der Einleitung der erforderlichen Rechtsverfahren entgegenstehen.

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele bzw. um die von der Gemeinde gewollte städtebauliche Entwicklung realisieren zu können, ist die Schaffung von neuem Planungsrecht und somit die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau Bauhof“ erforderlich.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Es wird festgestellt, dass weder ein an der Beschlussfassung mitwirkendes Mitglied des Gemeinderats, noch der Vorsitzende, befangen sind.**
- 2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Neubau Bauhof“ auf Gemarkung Steinach und Gemarkung Reichenbach, Flur Spechtshof, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.**
- 3. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, da sich durch die Bauleitplanung Abweichungen zu den Darstellungen im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ergeben.**
- 4. Zusammen mit dem Bebauungsplan sollen auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen werden.**
- 5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf Gemarkung Steinach, Flur Steinach, das Grundstück Flst.Nr. 740/48 sowie die Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 740/2 (Weg) 740/3, 740/43, 740/44 und 760/2 (Daimlerstraße). Auf Gemarkung Reichenbach, Flur Spechtshof, werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 172 und 174/1 einbezogen. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan der Architekten Partnerschaft ARP, Stuttgart, im Maßstab 1:1000 vom 17.12.2019.**

- 6. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung zu beteiligen. Die beschlossenen Unterlagen werden für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt und es wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ferner wird eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.**

- 7. Der Vorsitzende wird zum Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags über die Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen ermächtigt.**

Verteiler:

1 x Beplan-Ordner „Neubau Bauhof“
1 x ARP