

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/089/2015	Az.: 621.41:Wieselstraße Ä
Datum der Sitzung 15.12.2015	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Bebauungsplanverfahren "Wieselstraße - 2. Änderung", Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO in Hößlinswart - Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss**

Die Eigentümerin der früheren Gärtnerei Klink in Hößlinswart hat die Firma Riker Wohnbau + Immobilien GmbH aus Schorndorf und den Stadtplaner Wolfgang Leissle aus Rudersberg damit beauftragt, eine Neuentwicklung des Geländes zwischen Reh-, Wiesel- und Bärenstraße zu untersuchen, da eine Wiederaufnahme des stillgelegten Gärtnereibetriebes oder eine anderweitige gewerbliche Nutzung auf dem hängigen Gelände nicht vorgesehen ist. Der zunächst erarbeitete Bebauungsplanentwurf sah zwei Häuserzeilen mit je drei traufständig ausgerichteten Wohngebäuden vor. Der südöstliche Teil des Quartiers sollte dabei über die Wieselstraße und der nordwestliche Teil über eine Verlängerung der Bärenstraße erschlossen werden. In diesem Zusammenhang war ferner beabsichtigt, den Fußweg Nr. 1038 so auszubauen, dass dieser durchgängig befahrbar ist und damit auf eine Wendeeinrichtung am Ende der Bärenstraße verzichtet werden kann. Der Bau- und Umweltausschuss hat dieser Planung in seiner öffentlichen Sitzung am 03.12.2013 zugestimmt. Aufgrund der unerwartet hohen Herstellungskosten wurde dieser Entwurf allerdings von der Grundstückseigentümerin verworfen. Architekt Leissle entwickelte vor diesem Hintergrund einen alternativen Bebauungsvorschlag für das Gärtnereiareal. Dieser sieht nur noch eine Häuserzeile an der Reh- und Wieselstraße mit drei giebelständig ausgerichteten Gebäuden vor. Für die Erschließung der Baufläche werden, im Gegensatz zur ersten Planung, nun keine neuen Verkehrsflächen mehr erforderlich. Darüber hinaus reduziert sich der Aufwand für die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Der Bau- und Umweltausschuss hat den neuen Bebauungsplanentwurf in der Sitzung am 24.02.2015 vorberaten und dabei folgende Empfehlung an den Gemeinderat als Beschluss gefasst:

"1. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt vom überarbeiteten Bebauungsplanentwurf "Wieselstraße – 2. Änderung" in Hößlinswart Kenntnis und empfiehlt dem Gemeinderat das förmliche Bebauungsplanverfahren nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags einzuleiten.

2. Der Bau- und Umweltausschuss ermächtigt den Vorsitzenden einen städtebaulichen Vertrag mit der Eigentümerin des Geländes, Frau Erna Klink, oder einem von ihr Bevollmächtig-

ten abzuschließen."

Nachdem der städtebauliche Vertrag am 22.10.2015 unterzeichnet wurde, soll nun das förmliche Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Die Änderung des Bauleitplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Dies hat zur Folge, dass auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet wird. Eingriffe, die aufgrund der Bauleitplanung zu erwarten sind, bedürfen zudem keines entsprechenden Ausgleichs.

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

- 1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wieselstraße – 2. Änderung", Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Hößlinswart, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB gefasst. Ferner wird der Bebauungsplan im Entwurf festgestellt.**
- 2. Zusammen mit dem Bebauungsplan sollen auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) erlassen werden.**
- 3. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auf Gemarkung Hößlinswart die Grundstücke Flst.Nr. 1041, 1042, 1043 und 1044 einbezogen. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan im Maßstab 1: 500 des Architektur- und Stadtplanungsbüros Leissle, Rudersberg, vom 15.12.2015.**
- 4. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, weshalb von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.**
- 5. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.**
- 6. Der beschlossene Bebauungsplanentwurf vom 15.12.2015 einschließlich der Begründung vom 15.12.2015 ist nach entsprechender Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Berglen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ferner sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.**

