

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 13.06.2018

**Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße – Nördlicher Teil"
- Erneuter Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Östliche Federburgstraße – Nördlicher Teil" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung vom 14.11.2017/22.05.2018 und Begründung vom 14.11.2017/22.05.2018 wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten / ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben werden können.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Nachdem im Jahr 1997 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde und im Jahr 2010 die Verfahrensgebiete aufgeteilt wurden, wurden am 06.07.2016 vom Ausschuss für Umwelt und Technik modifizierte Planungsziele für den Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße – Nördlicher Teil" beschlossen. Die Veröffentlichung der Planungsziele erfolgte in der Schwäbischen Zeitung am 09.07.2016.

Folgende modifizierten Planungsziele liegen dem Bebauungsplan zu Grunde:

- Erhaltung der stadtgestalterischen und freiräumlichen Merkmale
- Entwicklung von Maßgaben für das harmonische Einfügen von Um-, Ergänzungs- und Neubauten und für Art und Maß der baulichen Nutzung
- Sicherung und Weiterentwicklung der prägenden Freiraum- und Grünstrukturen des Hangbereichs durch Festsetzung von privaten Grünflächen
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Gliederung der Nutzungsarten
- Festsetzung von geneigten Dächern
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen unter Bezugnahme auf die prägenden Kulturdenkmale
- Festsetzung von erdüberdeckten Garagenanlagen an der Federburgstraße, die in die Hangsituation im Gartenbereich integriert sind
- Festsetzung von überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der städtebaulich hochwertigen Umgebung (insbesondere der Denkmale) und der verkehrlichen Verträglichkeit.

In der Sitzung des Ausschuss für Umwelt und Technik am 06.12.2017 wurde der Bebauungsplanentwurf dem Gremium vorgelegt und es wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Im Zeitraum vom 18.12.2017 bis zum 26.01.2018 war es der Öffentlichkeit möglich Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abzugeben. Diese haben eine erneute Auseinandersetzung mit dem Gebiet erfordert. Der Bebauungsplanentwurf muss erneut geändert werden. Es wird daher eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs notwendig.

2. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

2.1 Öffentliche Auslegung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 09.12.2017 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 18.12.2017 bis einschließlich 26.01.2018 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Wertung der Stellungnahmen erfolgt in der Anlage Nr. 4 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB" (Anmerkung: Die Namen und Adressen der in der Anlage Nr. 6 anonymisierten Einwender sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 6) zusammengestellt. Diese Liste liegt den Fraktionsvorsitzenden vor.).

2.2 Behördenbeteiligung

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 11.12.2017 bis zum 19.01.2018. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Wertung der Stellungnahmen erfolgt in der Anlage Nr. 5 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB".

3. Erfordernis der erneuten öffentlichen Auslegung

Aufgrund der bisher eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Ergänzungen / Änderungen sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung notwendig:

- Aktualisierung der Rechtsgrundlage
- Aufweitung des Baufensters ("Baugrenze") von 20 auf 27m
- Klarstellung der Bezugsgröße bei der "abweichenden Bauweise" Gebäudelänge statt Gebäudebreite
- Wegfall der Festsetzungen zur "Stellung baulicher Anlagen" (Hauptfirstrichtung)
- Aufweitung und Konkretisierung der Festsetzung zur Zulässigkeit von "Garagen, Carports, Stellplätzen und Tiefgaragen"
- Wegfall der Festsetzungen zum "Pflanzstreifen entlang der Federburgstraße" und Umbenennung des "Pflanzstreifens entlang des Mehlsackwegs und des Hühnerstallwegs"
- Streichung der Unzulässigkeit der Baustelleneinrichtung und der Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub in der Festsetzung zur "Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind"
- Wegfall der Örtliche Bauvorschrift "Dachform" Satteldach, der Anforderung einer symmetrischen Dachausführung sowie Klarstellung der Bezugsfläche zur Dachneigung beim Mansarddach
- Ergänzung der Örtlichen Bauvorschrift "Dachaufbauten" um die Anforderungen des Mansarddachs

- Zusammenführung der örtlichen Bauvorschriften "Dachdeckung" und "Fasadengestaltung" zu "Fassaden- und Dachgestaltung" sowie Öffnen der Material- und Farbauswahl zur Dachdeckung
- Aufteilung des Hinweises zu "Baugrunduntersuchung, Beweissicherungsverfahren und ehemalige Luftschutzstollen" in zwei Hinweise
- weitere, rein redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Die Dauer der Auslegung kann angemessen verkürzt werden. Außerdem kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes vom 14.11.2017/22.05.2018, DIN A3
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes vom 14.11.2017/22.05.2018, im Originalmaßstab 1:500 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 14.11.2017/22.05.2018
- Anlage 4: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 22.05.2018
- Anlage 5: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 22.05.2018
- Anlage 6: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 22.05.2018 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 7: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 14.11.2017
- Anlage 8: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 14.11.2017
- Anlage 9: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 14.11.2017 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 10: Verkehrsuntersuchung Federburgstraße, Stand: 17.12.2010 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 11: Gartenhistorisches Gutachten, Stand: 2013 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 12: Grünordnerisches Konzept, Stand: 01.12.2017 (an die Fraktionsvorsitzenden)