

Sitzungsvorlage DS 2010/287

Stadtplanungsamt
Jens Herbst
(Stand: **05.07.2010**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 97-E

Ortschaftsrat Eschach
öffentlich am 13.07.2010
Technischer Ausschuss
öffentlich am 14.07.2010

Bebauungsplan "St.-Georg-Straße "
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan "Hohe Bäume", Nr. E 24, rechtsverbindlich seit dem 22.09.1965, ist in einem Teilbereich zu ändern.
2. Für das Gebiet "St.-Georg-Straße" ist gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 25.06.2010 ein Bebauungsplan aufzustellen.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Technische Ausschuss hat bereits am 26.09.2001 - mit einem kleineren Geltungsbereich - und am 14.07.2004 einen Aufstellungsbeschluss zur baulichen Abrundung des nördlichen Bereiches der St.-Georg-Straße und für den Straßenzug der St.-Georg-Straße gefasst (DS 2004/214).

Das Planverfahren konnte jedoch nicht weiterbetrieben werden, da erforderliche Erschließungsflächen sich nicht im Eigentum der Stadt befanden. Nach langwierigen Grundstücksverhandlungen konnten diese Flächen zwischenzeitlich erworben werden.

Das Bebauungsplanverfahren muss neu gestartet werden, da sich seit 2004 zum einen das Baugesetzbuch geändert hat, zum anderen der Geltungsbereich erweitert wurde.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet ist geprägt durch eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung. Die Gebäude sind in offener Bauweise errichtet, die dazugehörigen Grundstücke dienen vorwiegend als Privatgarten bzw. als Stellplatz-/Garagenfläche. Im Nordwesten schließt sich die Wohnbebauung des Straßenzuges "Hohe Bäume" an, die die gleiche Bau- und Nutzungsstruktur besitzt. Im Nordosten und Südosten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Kapellenäckers an, auf denen Intensivobstanbau betrieben wird. Ein Teilbereich dieser Landwirtschaftsflächen bzw. eine Pferdekoppel sind Teil des Plangebietes.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die St.-Georg-Straße. Diese ist über die Straße "Hohe Bäume" an die Werdenbergstraße (K 7981) angeschlossen. Fußläufig ist das Plangebiet durch eine Geh- und Radwegeverbindung in südlicher Verlängerung der St.-Georg-Straße direkt an die Werdenbergstraße angebunden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Siehe Anlage 1 (Plan für Aufstellungsbeschluss).
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,57 ha.

4. Rechtliche Situation, Erfordernis der Planung

Der bebaute Bereich des Plangebietes und ein Teilbereich der unbebauten Flächen im Nordosten sind planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen; der übrige Bereich ist Außenbereich im Sinne § 35 BauGB.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche im Bestand dar. Ein Streifen entlang der südöstlichen Plangebietsabgrenzung ist als Mischbaufläche (Planung) dargestellt. Im Bereich des nordöstlichen Randes des Geltungsbereiches ist Landwirtschaftsfläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt; somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um zur Deckung des Eigenbedarfes für fünf Grundstücke Baurechte schaffen zu können. Die Grundstücke sollen entsprechend der vorhandenen Bebauung als Wohngrundstücke mit einzelstehenden Wohnhäusern bebaut werden können. Für die bereits bebauten Grundstücke soll die Art und das Maß der bisherigen Nutzung gesichert werden.

Des Weiteren ist die Erschließung zu sichern und auszubauen. Hierzu wird die St.-Georg-Straße nach Nordosten verlängert, mit einer Wendeanlage versehen und eine zweite Verbindung zu der Straße "Hohe Bäume" hergestellt. Mit der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche können für die St.-Georg-Straße Erschließungskostenbeiträge erhoben werden.

Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze soll als Ortsrandabgrenzung eine Fläche zur Kompensation des Eingriffes für die baulichen Maßnahmen festgesetzt werden. Innerhalb der Flächen verläuft zudem der notwendige Erschließungsweg für zwei rückliegende Grundstücke sowie eine vorzuhaltende Fläche für eine zukünftige überörtliche Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Untereschach und Oberhofen.

Zur Sicherung des Immissionsschutzabstandes zu den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ist die Festsetzung eines Schutzstreifens entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze erforderlich.

5. Eigentumsverhältnisse

Die überbaubaren Grundstücke befinden sich im privaten Einzeleigentum. Die Fläche der bestehenden St.-Georg-Straße sowie die für die Erweiterung der Straße notwendigen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

6. Planungsziele

Dem Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele zu Grunde gelegt werden:

- Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet zur Sicherung und zur baulichen Abrundung des Wohngebietes St.-Georg-Straße
- Sicherung und Ergänzung der verkehrlichen Erschließung durch die Verlängerung der St.-Georg-Straße mit Herstellung einer Wendeanlage und der Herstellung einer zweiten Verbindung zur Straße "Hohe Bäume"
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für bauliche Eingriffe
- Sicherung der Immissionsschutzabstände zu den benachbarten Intensivobstanlagen

7. Anlagen

- | | |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Lageplan als Plan für den Aufstellungsbeschluss vom 25.06.2010, Maßstab 1:1.000 |
| Anlage 2: | Orthobild, Maßstab 1:1.000 |
| Anlage 3: | Bebauungsplanübersicht, Maßstab 1:1.000 |
| Anlage 4: | Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000 |