

Technischer Ausschuss
öffentlich am 13.04.2011

Bebauungsplan "Teilbereich 2 - Minneggstraße/Federburgstraße/Tettnanger Straße"
- Umstellung auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung fortgeführt.
2. Dem Bebauungsplanentwurf "Teilbereich 2 - Minneggstraße/Federburgstraße/ Tettnanger Straße", bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen jeweils vom 23.03.2011 wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen und Begründung wird gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Technische Ausschuss hat am 06.05.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Teilbereich 2 - Minneggstraße/Federburgstraße/Tettninger Straße" gefasst. Während der Bebauungsplanbearbeitung wurde es auf Grund der städtebaulichen Untersuchung erforderlich, die im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele, zu modifizieren. Der entsprechende Beschluss wurde vom Gemeinderat am 02.11.2009 gefasst.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren fortgesetzt, da die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Der Technische Ausschuss hat den umfangreichen Untersuchungen zu Freiraum, Städtebau und Verkehr, die auch Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einbeziehen und den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde liegen, am 16.03.2011 zugestimmt.

2. Begründung zum Bebauungsplan

Siehe Anlage

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerinformation am 10.02.2010 von der Bebauungsplanung unterrichtet. Die danach eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern betreffen die Verkehrszunahme in der Federburgstraße durch zusätzliche Bebauung, die Begrenzung der Wohnungen sowie die Anregung zur Erstellung eines Grobkonzeptes für den gesamten Hangbereich.

Die durchgeführte Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrssituation in der Federburgstraße aus dem Eigenverkehrsaufkommen des Quartiers selbst resultiert, und dass das Verkehrsaufkommen auch unter Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen als straßen- und gebietstypisch einzustufen ist. Es ergibt sich daher sowie auf Grund der innenstadtnahen Lage des Plangebiets und der in vielen Gebäuden bereits schon vorhandenen unterschiedlichen Anzahl von Wohnungen kein städtebaulicher Grund, die Anzahl der Wohnungen in dem Quartier zu begrenzen. Auf Grund des beengten Straßenquerschnitts wird jedoch empfohlen, den Straßenraum in der Federburgstraße neu zu ordnen. Diese Neuordnung des Straßenraums erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen einer Verkehrskonzeption für den Bannegghang.

Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 20.12.2010 bis 04.02.2011 wurden Stellungnahmen zur Ausgleichsverpflichtung, zur Denkmalpflege, zu Arten- und Bodenschutz und Altlasten sowie Hinweise zur Geologie abgegeben.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung besteht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung. Auf Grund des Bestandschutzes sowie den geltenden Vorschriften des Denkmalschutzes ist der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes an der Tettninger Straße (Gäldrichstorkel)

gesichert. Im Falle eines Gebäudeverlusts entspricht es den städtebaulichen Zielen entlang der Tettnanger Straße eine straßenbegleitende Grünfläche zu entwickeln. Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege, zum Bodenschutz sowie zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Ein Altlastenverdacht konnte im Rahmen der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen nicht bestätigt werden. Eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Eine schutzgutbezogene Bewertung der Umweltbelange ist in der Begründung dargestellt.

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplanentwurf vom 23.03.2011, DIN A3
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen und Begründung, jeweils vom 23.03.2011
- Anlage 3: Bebauungsplanentwurf vom 23.03.2011 im Originalmaßstab M 1:500 für die Fraktionen
- Anlage 4: Freiraumanalyse
- Anlage 5: Städtebauliche Analyse
- Anlage 6: Verkehrsuntersuchung