

Vorlage

030/2023

Baurecht

Geschäftszeichen: FB3/Me/Sch
06.02.2023

Ältestenrat	13.02.2023	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	01.03.2023	öffentlich	Beratung
Gemeinderat	15.03.2023	öffentlich	Beschluss

Thema

Bebauungsplan "Ob der Halde, 1. Änderung"/Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ob der Halde, 1. Änderung"

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Ob der Halde, 1. Änderung" und der Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO
- Überarbeitung der Planinhalte
- Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf "Ob der Halde, 1. Änderung" und dem Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der Begründung zum Bebauungsplanentwurf und der Begründung zum Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften
- Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussantrag

- I. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan für den im Lageplan des Fachbereichs 3/Planung der Stadt Ostfildern vom 16.02.2023 dargestellten Bereich „Ob der Halde, 1. Änderung“, Gemarkung Scharnhausen, aufzustellen sowie eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für diesen Bereich zu erlassen.
- II. Der Überarbeitung der Planinhalte des Bebauungsplans „Ob der Halde“ entsprechend der Darstellung der Erläuterungen zu dieser Vorlage wird zugestimmt.
- III. Dem Bebauungsplanentwurf „Ob der Halde, 1. Änderung“ vom 16.02.2023 und dem Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ob der Halde, 1. Änderung“ vom 16.02.2023 sowie der Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 16.02.2023 und der Begründung zum Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 16.02.2023 wird zugestimmt.

- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- V. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „Ob der Halde, 1. Änderung“

(Lageplan vom 16.02.2023 und Textteil vom 16.02.2023 der Fachbereich 3/Planung), die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zum Bebauungsplans vom 16.02.2023 und den Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom 16.02.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planauslage zu benachrichtigen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Bolay
Oberbürgermeister

gez. Bader
Bürgermeisterin

gez. Rothe
FB 3 Baurecht, Planung

Erläuterungen

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Ob der Halde, 1. Änderung“ soll der bisherige Bebauungsplan „Ob der Halde“ vom 04.04.2019 im südöstliche Bereich geändert werden.

Das in diesem Bereich festgesetzte Urbane Gebiet (MU) diene ursprünglich als Standort für eine Gemeinbedarfseinrichtung, wie etwa einer Pflegeeinrichtung für Senioren.

Im Jahr 2021 ergaben sich neue Möglichkeiten zur Mobilisierung einer Gemeinbedarfsfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ob der Halde“, wodurch die als MU ausgewiesenen Flächen nun einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen, um ein ergänzendes Angebot an Mietwohnungen mit einem Anteil an gefördertem Wohnraum zu schaffen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die Änderung bezieht sich auf die als Urbane Gebiet (MU) sowie die als Allgemeines Wohngebiet 8 (WA8) ausgewiesenen Flächen am südöstlichen Gebietsrand, mit einer Gesamtfläche von ca. 2.634 m².

Für das Urbane Gebiet sind derzeit eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 2,2 und geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Art der Nutzung wird in ein allgemeines Wohngebiet (dann WA 11) geändert. Daraus folgend wird das Maß der Nutzung auf eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 angepasst. Die geschlossene Bauweise gilt weiterhin, um einen ausreichend großen Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Auch die Dachform (Flachdach) wird beibehalten. Das Baufenster wird in Tiefe und Lage auf dem Grundstück geändert, sodass eine zukünftige Bebauung nicht mehr direkt am Quartiersplatz, sondern abgerückt auf dem Grundstück platziert werden kann.

Um trotzdem die Herstellung einer Tiefgarage zu ermöglichen, wird das Baufenster durch ein entsprechendes Baufenster für Tiefgaragen erweitert. Die Zufahrt zur Tiefgarage muss über die Ostseite des Quartiersplatzes erfolgen, da hier die Topografie am günstigsten ist. Die maximale Gebäudehöhe wird von ursprünglich 371,35 m üNN auf 371,00 m üNN reduziert.

Durch die Verkleinerung des ursprünglichen Urbanen Gebiets, wird die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets deutlich vergrößert, woraus eine Vergrößerung des Baufensters (sowohl in der Tiefe als auch der Breite) resultiert. Die Stellplatzfenster im Norden und Süden des Baufensters entfallen. Außerhalb des Baufensters sind lediglich offene Stellplätze zulässig. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert

Alle übrigen zeichnerischen wie auch textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ob der Halde“, in Kraft getreten am 04.04.2019, sowie die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan werden übernommen.

Hinweise zum Bebauungsplanverfahren:

Die Bebauungsplanänderung wird nach § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Auf eine erneute Umweltprüfung kann in diesem Fall nach § 1a Abs. 3 BauGB verzichtet werden, da keine weitergehende Baumöglichkeit geschaffen wird, als die bisher planungsrechtlich mögliche und somit keine weitergehenden Eingriffe erfolgen. Somit behalten alle für den Bebauungsplan „Ob der Halde“ erstellten Berichte ihre Gültigkeit.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich, da lediglich geringfügige Planänderungen innerhalb des bereits überplanten Gebiets vorgenommen werden und auch das Maß der baulichen Nutzung gegenüber den bisherigen Festsetzungen reduziert wird.

Überarbeitung der Planinhalte:

- Änderung der Gebietsart von MU in WA
- Änderung der Nutzungsziffern
- Änderung der Gebäudehöhen
- Änderung der Baufenster

Anlagen:

1. Lageplan des Bebauungsplanentwurfs „Ob der Halde, 1. Änderung“ vom 16.02.2023
2. Legende zum Bebauungsplanentwurf „Ob der Halde, 1. Änderung“
3. Textteil zum Bebauungsplanentwurf vom 16.02.2023 und Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs vom 16.02.2023
4. Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 16.02.2023

Finanzielle Auswirkungen

Bitte beachten:

Ist diese Vorlage relevant für die Beteiligung von Jugendlichen? Ja Nein