

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 61 Sachbearbeitung: Löhr	Drucksache Nr.: 300/2021 Az.: - 0687/Lö
---	--

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

ZS 02					
-------	--	--	--	--	--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Vorlagenkonferenz	26.01.2022	vorberatend	nichtöffentlich	
Ortschaftsrat Kuhbach	01.02.2022	vorberatend	öffentlich	
Technischer Ausschuss	09.02.2022	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	21.02.2022	beschließend	öffentlich	

Betreff:

- 2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach
- Geltungsbereich
- Beschleunigtes Verfahren
- Beratung des Entwurfs
- Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Geltungsbereich des 2. Teilbebauungsplans ORTSMITTE und der hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften wird, wie im beigefügten Bestandsplan vom 19.01.2022 dargestellt, geändert.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften, jeweils vom 19.01.2022, wird gebilligt.

Auf der Grundlage des Entwurfs ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen (Offenlage).

Zusammenfassende Begründung:

Für das Gelände des ehemaligen Gasthauses Lamm soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Hierfür und zur Sicherung der Sozialwohnungsquote ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Sachdarstellung

Am 14. Dezember 2020 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des 2. Teilbebauungsplanes ORTSMITTE in Kuhbach sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Der Plan umfasste damals die Erweiterung des Friedhofes und das Areal des ehemaligen Gasthauses Lamm mit einer Mehrfamilienhausbebauung an der Kuhbacher Hauptstraße. Mittlerweile wurden die beiden völlig unterschiedlichen Aufgabenstellungen auf zwei separate Planverfahren aufgeteilt.

Vom 21. Dezember 2020 bis zum 29. Januar 2021 fand die frühzeitige Beteiligung statt. Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthalten überwiegend fachspezifische Details, die bei der weiteren Konkretisierung der Planung berücksichtigt werden können. Eine Ausnahme bildet die katholische Kirchengemeinde An der Schutter, die darum bittet, den 15 m breiten rückwärtigen Pfarrgarten (südlich an den Friedhof angrenzend) ebenfalls als Wohngebiet auszuweisen. Der Anregung wird nicht gefolgt, da ein mindestens 10 m Abstand von der Wohnbebauung zum Friedhof eingehalten werden muss (siehe § 8 Bestattungsgesetz). Der Pfarrgarten ist in seiner jetzigen Form ein gut geeigneter grüner Puffer zwischen künftiger Wohnbebauung und Friedhof und sollte grundsätzlich so beibehalten werden. Er wird als private Grünfläche festgesetzt. Aus der Bürgerschaft gingen keine Stellungnahmen ein.

Das städtebauliche Konzept sieht straßenbegleitende kompakte Bauformen (traufständig, mit Satteldach) vor, kombiniert mit einem Maximum an begrünter Freiflächen. Entlang der Hauptstraße soll eine deutliche Raumkante entstehen, die auch eine Abschirmung zu den rückwärtigen Bereichen bildet. Gleichzeitig sollen noch Blickbeziehungen zur dahinterliegenden Kirche samt Pfarrhaus und Grünflächen, dem bedeutendsten historischen Ensemble in Kuhbach, möglich sein. In zweiter Reihe sind drei kleinere Einzelbauten mit begrüntem Flachdach geplant. Insgesamt sind 30 bis 35 Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe möglich.

Die Sozialwohnungsquote soll über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und Städtebauliche Verträge mit den Eigentümern sichergestellt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, den geänderten Geltungsbereich, die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB, den vorliegenden Entwurf und die Durchführung der Offenlage zu beschließen. Letztere kann in den Monaten März/April erfolgen, sodass noch im ersten Halbjahr 2022 der Satzungsbeschluss möglich wäre.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanziellen und personellen Auswirkungen (i.S.v. Personalmehrbedarf)
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50.000 EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20.000 EUR
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll als Tabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung enthalten oder als Anlage beigefügt

Anlage(n):

- Bestandsplan
- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Umweltbelange Bericht
- Umweltbelange Bestandsplan
- Umweltbelange Maßnahmenplan



Tilman Petters



Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.