

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.04.2018

TOP 2.

Markus Schäfer

GR 0028-2018

AZ 621.41

**Bebauungsplan 'Rodelweg, 2. Änderung' in Östringen;
Aufstellungsbeschluss und Billigung des Bebauungsplanent-
wurfs**

Sachstandsbericht:

Anlagen: zeichnerischer Teil, schriftliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und
Begründung

Der Bebauungsplan „Rodelweg“ stammt aus dem Jahr 1966. Er enthält im Bereich des Heckenweges einige Grünflächenfestsetzungen. Abweichend von diesen Festsetzungen hat das Landratsamt Karlsruhe auf den Grundstücken Flst.Nrn. 12586/1, 12587/1 und 12588/1 die Errichtung von Wohngebäuden genehmigt.

Nunmehr sind mehrere Bauwünsche an das Stadtbauamt gerichtet worden. Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde kann diese den Wünschen nicht entsprechen. Zwar entspricht dies der rechtlichen Lage, womit die Haltung des Landratsamts korrekt ist. Jedoch ist dies den Eigentümern bestehender Gebäude nicht vermittelbar. Die Verwaltung hält es deshalb für erforderlich, den Bebauungsplan bezüglich der Grünflächeneintragungen zu ändern.

Bei der Änderung des Bebauungsplans sollten die Bauvorschriften aus dem Jahr 1966 an die aktuellen Anforderungen und die zwischenzeitlichen Entwicklungen angepasst und die angrenzenden, für eine Bebauung geeigneten Flächen in das Verfahren einbezogen werden.

Für das Grundstück Flst.Nr. 129/1 ist eine Bebauung nur direkt an der Mühlhausener Straße möglich, da die nach § 34 BauGB erforderliche Bautiefe der Umgebungsbebauung

von der Mühlhausener Straße für eine rückwärtige Bebauung nicht gegeben ist. Um eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen, sollte das Grundstück zur Schaffung einer weiteren Innenentwicklungsmöglichkeit in den Planbereich einbezogen werden. Der im Planentwurf enthaltene Vorschlag wurde zwischen Stadtbauamt, Eigentümer und Planungsbüro erarbeitet.

Weitere Nachverdichtungen sind zwar noch auf den Grundstücken Flst.Nrn. 119-121 und 128 möglich, jedoch stehen hier städtebauliche Belange entgegen. Eine Bebauungsmöglichkeit wie bei den Anwesen Hauptstraße 171-173a kann in einem späteren Verfahren diskutiert werden.

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Marschackerstraße / Huwinkelstraße sollten ebenfalls erst bei Bedarf bearbeitet werden, da in diesem Bereich erst 2017 der Bebauungsplan „Rettigheimer Straße / Rodelweg“ aufgestellt wurde und eine umfangreichere Abstimmung mit den Eigentümern erforderlich würde, die die aktuellen Bauwünsche zeitlich erheblich verzögern würde. Zudem sind der Stadtverwaltung akute Bauwünsche in diesem Bereich nicht bekannt.

Die Verwaltung hat das Büro Sternemann und Glup beauftragt, einen Änderungsvorschlag auszuarbeiten. Das Rahmenkonzept wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 22.02.2018 vorgestellt. Entsprechend wurde der Bebauungsplanentwurf ausbearbeitet.

Er ist der Vorlage beigelegt.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer festzusetzenden Grundfläche von weniger als 20.000m² handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Fachbehörden und ohne Umweltprüfung und Vorprüfung des Einzelfalls aufgestellt werden.

Haushaltsrechtliche Bearbeitung:

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren sind im Haushalt eingestellt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Rodelweg, 2. Änderung“ in Östringen im beschleunigten Verfahren nach § 13a und § 2 Absatz 1 BauGB.
2. Der beiliegende Entwurf des Bebauungsplans wird gebilligt und die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und Fachbehörden nach § 13a Absatz 3 BauGB beauftragt.