

GEMEINDERATSVORLAGE

Nummer 12

Murr, den 07.03.2016
für die Sitzung am 15.03.2016

Seite 111

Bebauungsplan „Langes Feld VI, 3. Abschnitt“

- Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken und Anregungen
- Feststellung des Entwurfs
- Auslegungsbeschluss

Das Planungsbüro FPZ Zeese, Stuttgart hat auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes den Vorentwurf für den Bebauungsplan „Langes Feld VI, 3. Abschnitt“ ausgearbeitet, welchen der Gemeinderat in seiner Sitzung am 10. November 2015 gebilligt hat.

Übersicht der Flächenbilanz

Baugebiet nach BauNVO: Allgemeines Wohngebiet

Gebietsgröße: 1,81 ha Bruttofläche

Baugrundstücke: ca. 37

Wohneinheiten: ca. 43

Bebauungsdichte: 24 Wohneinheiten / ha Bruttofläche
53 Einwohner / ha Bruttofläche

Anlass/Erfordernis:

In der Gemeinde Murr besteht weiterhin ein großer Bedarf an Bauplätzen, insbesondere für den verdichteten Einfamilienhausbau. Für den bestehenden Bedarf, der nicht innerhalb der vorhandenen Ortslage im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung abgedeckt werden kann, ist daher die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlich.

Ziele und Zwecke der Planung:

Für das Gesamtgebiet „Langes Feld“ wurde bereits seit 1997 auf der Grundlage alternativer Konzepte eine langfristig angelegte Entwicklungskonzeption erarbeitet, die in einzelnen Abschnitten bedarfsgerecht ausgearbeitet und umgesetzt werden kann. Mit der baulichen Nutzung des Gebiets „Langes Feld VI, 3. Abschnitt“ wird die Lücke zwischen dem bestehenden Baugebiet südlich des Tannenwegs und der Bebauung nördlich des Holunderwegs („Langes Feld VI, 2. Abschnitt“) geschlossen. Mit der Aufnahme der Grundstücke Holunderweg 1, 5 und 7, Kornblumenweg 9 und der Grundstücke Flst. 5405 und 5401 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langes Feld VI, 3. Abschnitt“ wird für diesen Bereich eine Änderung des Bebauungsplanes „Langes Feld VI, 2. Abschnitt“ durchgeführt, mit dem Ziel die Festsetzung des Bebauungsplans den vorhandenen Gebäuden anzupassen, bzw. die Planung „Langes Feld VI, 2. Abschnitt“ und „3. Abschnitt“ städtebaulich aufeinander abzustimmen. Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes „Langes Feld, 3. Abschnitt“ soll sowohl die Nachfrage junger Familien aus dem Ort als auch der Bedarf für Senioren mit dem Wunsch nach einem kleineren aber eigenständigen Wohngebäude abgedeckt und eine gute Auslastung der Betreuungs- und Versorgungsangebote für alle Alters- und Bedarfsgruppen sicher gestellt werden.

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss 15.09.2015/10.11.2015
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 23.11.-23.12.2015
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 23.11.-23.12.2015

Die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf sind tabellarisch in der Anlage 1 aufgelistet und die Stellungnahme der Verwaltung gegenüber gestellt. Von der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme vorgetragen.

Zusammenfassend kann dargestellt werden, dass neben redaktionellen Änderungen gegenüber dem Vorentwurf unter anderem folgende Festsetzungen geändert wurden:

- Bei zwingend vorgeschriebenen Doppelhäusern wurde die Dachneigung auf 35 Grad festgesetzt, statt 30-35 Grad.
- Bei Einzel- oder Doppelhäusern wurde die Gebäudehöhe und die Dachneigung wie folgt konkretisiert:
 - Bei Einzelhaus: Höhe 7,5-8,5 Meter; 30-35 Grad Dachneigung
 - Bei Doppelhaus: Höhe 9,5-10,5 Meter, 35 Grad Dachneigung.
- Ebenfalls wurde konkretisiert, dass Garagen nur als Flachdach in der überbaubaren Fläche, sowie in der dafür besonders ausgewiesenen Fläche errichtet werden können.

- Die äußere Gestaltung wird unter dem Punkt 2.1. Fassadengestaltung als Vorschrift neu formuliert.
- Als Ersatzmaßnahme für die nicht im Gebiet durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen kann die vorgesehene Bodenverbesserung zunächst nicht durchgeführt werden, da der Pächter andere Grundstücke vorgeschlagen hat. Deshalb müssen zunächst weitere Flächen der Laubwaldaufforstung herangezogen werden. Sollte doch eine Bodenverbesserung durchgeführt werden können, kann diese Maßnahme auf dem Ökokonto gutgeschrieben werden. Des Weiteren wird eine Buntbrache für die Feldlerche angelegt.

Als nächster Verfahrensschritt steht die öffentliche Auslegung und die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen an.

- Anlagen:
1. Aufstellung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen
 2. Lageplan
 3. Festsetzungen
 4. Begründung
 5. Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
 6. Übersichtsbegehung Artenschutz

B e s c h l u s s a n t r a g :

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die vorgetragenen Anregungen und Bedenken entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 1) im Bebauungsplan berücksichtigt, bzw. nicht entsprochen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Langes Feld VI, 3. Abschnitt“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.03.2016 wird festgestellt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.