

GEMEINDERATSVORLAGE

Nummer 13

Murr, den 08. Februar 2018
für die Sitzung am 20. Februar 2018

Seite 61

Bebauungsplan „Sportanlagen Murrthal – 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften

- Änderung des Geltungsbereiches gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB –
- Billigung des Planentwurfs-
- Auslegungsbeschluss-

Anlass zur Änderung des Bebauungsplans „Sportanlagen Murrthal“

Der Gemeinderat hat unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile der unterschiedlichen, zur Verfügung stehenden Standorte beschlossen, ein neues Jugendhaus am Hermannsplatz zu errichten. Um das Bauvorhaben verwirklichen zu können, ist eine Bebauungsplanänderung notwendig.

Ziele und Zwecke der Planung

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Sportanlagen Murrthal“ weist am Hermannsplatz einen öffentlichen Parkplatz aus. Ziel der Planänderung ist, die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Erfordernissen der Nutzung mit einem Jugendhaus anzupassen und die Planung in die Umgebung zu integrieren.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des GVV Steinheim-Murr ist der Geltungsbereich als Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt. Die beabsichtigte Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Jugendhaus entspricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert. Die Änderung wird beim GVV Steinheim-Murr beantragt.

Verfahrensstand

Scoping-Termin	08.04.2016
Aufstellungsbeschluss	26.07.2016
Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der Planauflage	15.08.2016 – 26.08.2016
Weitere frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
Einwohnerversammlung	22.02.2017
Planauflage der Wettbewerbsentwürfe	20.02.2017 – 08.03.2017
Beschluss Vorentwurf Bebauungsplanänderung	25.07.2017
Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der Planauflage	07.08.2017 – 28.08.2017
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen	31.07.2017 – 06.09.2017

Wesentliche Änderungen gegenüber dem Vorentwurf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportanlagen Murrthal – 1.Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften wird um eine Teilfläche des Flurstückes 4225 erweitert, welche im ursprünglichen Bebauungsplan „Sportanlagen Murrthal“ als Parkplatzfläche ausgewiesen ist. Die zeitweise Nutzung als Häckselplatz soll beibehalten werden.

Auf Grund der überarbeiteten Planung für das Jugendhaus sowie der Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange wurden unter anderem folgende Änderungen gegenüber dem Vorentwurf vorgenommen:

Ausweisung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung als „Jugendhaus“ statt der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“. Eine Konkretisierung wurde vorgenommen, da tatsächlich ein Jugendhaus und keine andere Anlage für soziale Zwecke an dieser Stelle errichtet werden soll.

Die weitere Planung hat gezeigt, dass das Gebäude keine Pfahlgründung benötigt. Es genügt die Herstellung einer Bodenplatte, auf welcher die Aufständering verankert wird. Dies hat den Vorteil, dass kein Eingriff in das Grundwasser erfolgen muss und die Einschränkung des Retentionsraumes gering gehalten wird.

Des Weiteren wurde die Erdgeschossfußbodenhöhe auf 198,10 m üNN erhöht.

Zusätzlich wurde die Gebäudeunterkante mit einer Höhe von mindestens 197,40 m üNN festgesetzt, mit dem Ziel, Beeinträchtigungen durch ein potentiell Hochwasser möglichst zu minimieren.

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 1 aufgelistet und eine Stellungnahme der Verwaltung gegenübergestellt.

Die Schallimmissionsprognose vom 07.07.2017 wurde unter Berücksichtigung einer schalltechnischen Gesamtbetrachtung des gesamten Sportareals in Murr ergänzt. Die Schallimmissionsprognose vom 26.01.2018 ist als Anlage beigefügt. Die unterschiedlichen Lärmarten (Freizeitlärm Jugendhaus, Sportlärm und Anlagenlärm (Gaststätte und Häckselplatz)) wurden dabei zunächst getrennt betrachtet. Zudem wurde eine Gesamtlärbetrachtung durch Überlagerung der Lärmarten durchgeführt. Die Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen schalltechnischen Anforderungen im Untersuchungsraum eingehalten werden.

Des Weiteren wurde in der Zwischenzeit eine Baumerfassung durchgeführt, sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung geflossen. Nach Durchführung der Vermeidungs-, Minimierungs- sowie der Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung, können die Eingriffe insgesamt kompensiert werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Anforderungen des § 1 a BauGB werden erfüllt.

Anlagen:

1. Vorgebrachte Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Sportanlagen Murratal – 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften vom 17.07.2017 mit Gegenüberstellung der Stellungnahme der Verwaltung
2. Lageplan vom 26.01.2018
3. Festsetzungen, Stand 26.01.2018
4. Begründung, Stand 26.01.2018
5. Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Stand 26.01.2018
6. Übersichtsbegehung Artenschutz mit Habitatpotenzialanalyse, Stand Dezember 2016, geändert Januar 2018
7. Baumerfassung, Stand Januar 2018,
8. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Stand Januar 2018
9. Gutachten 11523-05, Schallimmissionsprognose, Stand 26.01.2018,
10. Baugrundgutachten Nr. 196, Stand 15.06.2016, (wurde mit Vorlage Nr. 42/2017 am 17.07.2017 überreicht)
11. Gutachten zur „Klärung der Möglichkeiten eines Retentionsausgleichs“, Stand 05.09.2016, (wurde mit Vorlage Nr. 42/2017 am 17.07.2017 überreicht)

Beschlussantrag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportanlagen Murratal – 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften wird um eine Teilfläche des Grundstückes 4225 erweitert. Maßgebend ist der Lageplan zum Bebauungsplan „Sportanlagen Murratal – 1. Änderung“ vom 26.01.2018.
2. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend der in Anlage 1 dargestellten Stellungnahme der Verwaltung unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile in der Planung weiter verfolgt, zur Kenntnis genommen bzw. nicht weiter verfolgt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Sportanlagen Murratal – 1. Änderung“ einschließlich der mit dem Bebauungsplan zusammen aufgestellten örtlichen Bauvorschriften, gefertigt vom Büro FPZ, Zeese Stadtplanung und Architektur, Stuttgart vom 26.01.2018 mit Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, gefertigt vom Büro Werkgruppe Gruen, Stuttgart vom 26.01.2018 wird gebilligt (Anlage 2-5) und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.