

GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN		SITZUNGSVORLAGE 1129/18	
Amt: Fachbereich 3 - Abteilung 3.1 / We		Datum: 20.12.2018	Az.: 621.411.3

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Ortschaftsrat Kollmarsreute		14.01.2019	Anhörung		öffentlich				
2	Technischer Ausschuss		22.01.2019	Entscheidung		öffentlich				

1. Betreff:

**Erste Änderung des Bebauungsplanes "Vier Jauchert" und der örtlichen Bauvorschriften auf Gemarkung Kollmarsreute
- Vorstellung und Billigung des Entwurfskonzeptes**

Zuständigkeit nach Hauptsatzung:

Der Ortschaftsrat ist zu allen wichtigen Angelegenheiten, die die Ortschaft betreffen, zu hören (HS § 17 Nr. 2).

Das Aufgabengebiet Stadtplanung gehört zum Geschäftskreis des Technischen Ausschuss (HS § 8 Nr. 1.1).

Begründung: öffentlich/nicht-öffentlich:

Bebauungspläne sind Satzungen (§ 10 Abs.1 BauGB). Satzungen sind in öffentlicher Sitzung zu beschließen (§ 4 GO).

Beschlussvorschlag:

1. Das Entwurfskonzept wird gebilligt.
2. Die weitere Planung soll auf Grundlage des vorgestellten Vorentwurfes vom 06.11.2018 fortgeführt werden.

Verfasser:	Abteilung:	OB-Büro SK	FBI 1:	FBI 2:	FBI 3:	FBI 4:	Oberbürgermeister:
------------	------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------------------

Sachverhalt/Begründung:

Die ursprünglich entlang der Bahnlinie geplante Umgehungsstraße entfällt, weshalb das Plankonzept im noch nicht bebauten Teilbereich zu ändern ist.

Laut einer früheren Entscheidung des Stadtrats soll die bisherige Ausweisung als Gewerbegebiet nur noch in Teilbereichen (vor allem auch als Erweiterungsflächen für die bestehenden Gewerbebetriebe) beibehalten werden. Im Übrigen soll Wohnungsbau entstehen. Aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen unterschiedlichen Bebauungsstrukturen fügt sich hier eine etwas höhere bauliche Dichte, als z.B. im angrenzenden Herrschaftsacker, in Form von Geschosswohnungsbau gut ein.

Ein städtebauliches Konzept des beauftragten Planungsbüros zur Nutzung und Erschließung der Flächen liegt vor. Dieses wird dem Ortschaftsrat und dem Technischen Ausschuss zur Anhörung und Entscheidung vorgelegt.

Nach Billigung des Entwurfskonzeptes ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Im Anschluss daran kann der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet werden.

Der Entwurf wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Historie:

24.05.2011 Änderungsbeschluss durch den Stadtrat
10-2015 Artenschutzrechtliche Vorprüfung/Ermittlung des Untersuchungsumfangs
23.02.2016 Billigung Nutzungskonzept (Wohnen und Gewerbe) durch den Stadtrat
03-2016 bis 02-2017 Faunistische Bestandserfassung
11-2016 bis 02-2017 Voruntersuchungen Entwässerung
04-2017 bis 06-2017 Nachkartierung Vögel und Amphibien

Übereinstimmung mit Zielen, Zielkonflikte und Nachhaltigkeit (Abgleich mit Ergebnis Perspektivwerkstatt, spezielle Gutachten, Verkehr und Klima/Umweltschutz

Bei den noch unbebauten Flächen im Plangebiet handelt es sich um Flächen, die derzeit bereits als Bauland (gewerbliche Flächen) ausgewiesen sind. (Stichworte Perspektivwerkstatt: vorhandene Flächenpotentiale nutzen, Erhalt landwirtschaftlicher Flächen). Das Gebiet ist durch die Georg-Karcher-Straße bereits angebunden, die Ortsmitte mit den zentralen Einrichtungen Rathaus und Schule, sowie Einzelhandelsbetriebe sind fußläufig erreichbar. (Stichworte: kurze Wege=Reduzierung Individualverkehr).

Mit einer Verbindungsstraße zum Gebiet „Untere Lerchacker“ kann eine gute Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs (Bahnhaltepunkt Kollmarsreute) hergestellt werden. (Stichwort: Förderung ÖPNV).

Neben Erweiterungsflächen für die im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe kann hier insbesondere Geschosswohnungsbau vorgesehen werden, so dass –neben dem angrenzenden Herrschaftsacker mit vorwiegend Einfamilienhäusern- im Vier Jauchert

andere Zielgruppen angesprochen werden können. (Stichworte: maßvolle Verdichtung, soziale Durchmischung).

Aufgrund der genannten Punkte eignet sich die Fläche in hohem Maße als Wohnbaufläche.

Zielkonflikte können im Hinblick auf den Artenschutz entstehen, da die Flächen in den letzten Jahren in großen Teilen nicht bewirtschaftet wurden. Voruntersuchungen wurden hierzu bereits durchgeführt, Erfordernisse und Maßnahmen sind im weiteren Verfahren festzulegen.

Auch ist der Schallschutz in diesem bahnnahen Bereich zu gewährleisten. Hier ist mit erforderlichen Maßnahmen wie im angrenzenden Baugebiet „Herrschaftsacker“ zu rechnen (Lärmschutzwand sowie weitere Maßnahmen des passiven Schallschutzes).

Finanzen

Die Planungskosten werden aus dem Budget gedeckt.

Die Planänderung macht eine erneute Baulandumlegung erforderlich.

Anlagen

Anlage 1 Entwurfskonzept 04-10-2018

