

Sitzung	Technischer Ausschuss - Ö - 12.07.2011		
Beratungspunkt	<b>Bebauungsplan Bühlstraße, 2. vereinfachte Änderung / Baugebiet Schützenberg - Zustimmungsbeschluss</b>		
Anlagen	2		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 60-190/10 60-037/2. 60-052/09 60-003/11	Sitzung GR-Ö Gr-Ö GR-Ö GR-Ö	Datum 24.09.2002 18.02.2003 19.05.2009 01.02.2011

Erläuterungen:

Der Gemeinderat hat am 01.02.2011 der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Bühlstraße / Baugebiet Schützenberg, zugestimmt.

Wesentliche Änderungspunkte sind:

1. Verzicht auf Reihenhausbauplätze
2. Reduzierung der Doppelhausbauplätze
3. Einfamilienwohnhäuser mit variabler Dachform
4. Verzicht auf öffentliche Autoabstellplätze und Aufenthaltsbereiche

In der Zwischenzeit wurden die vorgezogene Anhörung der Behörden und (am 05.05.2011) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen dieser Anhörungen sind drei Anregungen bzw. Änderungsvorschläge bei der Verwaltung eingegangen.

**a)**

**Soll der nächste Bauabschnitt komplett über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße erschlossen werden?**

Drei Anlieger schlagen vor, die Baugebiete Schützenberg – Bühlstraße verkehrlich abzutrennen, da sich durch die Umplanung Schützenberg die Anzahl der Wohneinheiten, die über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße erschlossen werden, verringert. Die Anzahl der jetzt geplanten Wohneinheiten entspricht ungefähr der Anzahl der Wohneinheiten, die ursprünglich über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße erschlossen werden sollten.

Vorschlag des Stadtbauamtes

*Die Sperrung eines Teils des 2. Bauabschnittes wurde vom Gemeinderat am 18.02.2003 beschlossen. Sie ist nicht Teil des Bebauungsplanes Bühlstraße. Der im Baugebiet Schützenberg vorgesehene 1. Bauabschnitt umfasst 24 Einfamilienwohnhäuser. Diese werden über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße erschlossen.*

*Eine Entscheidung über eine mögliche Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses vom 18.02.2003 wird erst getroffen, wenn beide Baugebiete vollständig erschlossen bzw. bebaut sind.*

**b)****Wann wird der bereits erschlossene Bauabschnitt fertig gestellt?**

Des Weiteren wurde angeregt, dass die Fußweegeanbindung vom Baugebiet Bühlstraße zum Kinderspielplatz (beim Belvedere) baldmöglichst gebaut wird. Ebenso auch der 2. Kommunikationsplatz. Die Finanzierung könnte aus den Grundstücksverkäufen im Baugebiet Schützenberg erfolgen.

Vorschlag des Stadtbauamtes

*Im Zuge der Haushaltsberatungen für 2012 wird über den Zeitpunkt der Ausführung der beiden Maßnahmen beraten und entschieden.*

**c)****Sollen die im Regionalplan vorgegebenen Einwohnerrichtwerte je Hektar unterschritten werden?**

Von Seiten des Naturschutzes wird kritisch angemerkt, dass durch die Umplanung die vom Regionalplan vorgegebenen Einwohnerrichtwerte je Hektar deutlich unterschritten werden.

Vorschlag des Stadtbauamtes

*Durch den Verzicht auf Reihen- und Doppelhäusern und durch die Umplanung von einer zwingend zweigeschossigen Bauweise zu eingeschossiger Bauweise reduziert sich zwangsläufig die Einwohnerdichte. Dies wird durch den Verzicht auf Kommunikationsplätze und öffentliche Besucherstellplätze, die als Bauplätze ausgewiesen werden, nicht ausgeglichen. Da die Erfahrung mit dem bereits erschlossenen, dichter bebauten Bauabschnitt zeigt, dass keine Nachfrage nach Bauplätzen in einem stärker verdichteten Bauquartier besteht, sieht die Verwaltung keine Möglichkeit, von dem beschlossenen Konzept abzuweichen. Für zehn der 24 Bauplätze konnten bereits Vorverträge abgeschlossen werden. Dies zeigt, dass der vorgeschlagene Weg der richtige Weg ist.*

5 BM
---------

Beschlussvorschlag:

Dem Bebauungsplan Bühlstraße, 2. vereinfachte Änderung – Baugebiet Schützenberg, wird in der vorliegenden Form zugestimmt (Offenlegungsbeschluss).

Beratung: