



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/163/2018/1

Tagesordnungspunkt		
Bebauungsplan "Georgstraße / Obere Au", OT Berghausen - Aufstellungsbeschluss		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 18.09.2018
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	11.09.2018	öffentlich
Gemeinderat	16.10.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none">Für das Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des 13a BauGB. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Georgstraße / Obere Au“.Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, Vorarbeiten im Sinne des § 209 BauGB durchzuführen bzw. zu vergeben.
----------------------------	--

Sachverhalt:

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.09.2018 über den nachfolgenden Sachverhalt beraten und einstimmig (12 Ja-Stimmen) die Beschlüsse gemäß Ziffer 1 und 2 als Empfehlung für den Gemeinderat gefasst. Auf Antrag der ULiP wurde weiterhin folgender Beschluss gefasst (einstimmig / 12 Ja-Stimmen):

3. Der Umgriff des Bebauungsplans „Georgstraße“ wird um den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Au“ erweitert.

Ziel der „Zusammenfassung“ der beiden Bebauungspläne ist die Anpassung des Bebauungsplans „Obere Au“ (In-Kraft-Treten 20.03.1975) an heutige Standards, die Festsetzungen sollen präzisiert werden. Der nachfolgende Text der Sitzungsvorlage sowie die Anlage „Entwurf BP zeichnerischer Teil mit möglichen Baufenstern“ zur Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschuss vom 11.09.2018 beziehen sich inhaltlich **ausschließlich auf den Bereich der Georgstraße**. Im Hinblick auf den nunmehr erweiterten Geltungsbereich sind im weiteren Verfahren zusätzliche Inhalte und Ziele für den Bereich des Martinshauses zu formulieren. Als Grundlage für die Beschlussfassung über die Ziffern 1 und 2 dieser Vorlage gilt der Plan „Abgrenzung Geltungsbereich“, Stand 09-2018. Die Bezeichnung des Bebauungsplans wurde angepasst.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Westliche Karlsruher Straße“ beschlossen. Der entsprechende Geltungsbereich grenzt westlich unmittelbar an den Bebauungsplan „Obere Au“ (Martinshaus) an, an diesen schließt sich – wiederum westlich – ein bislang nicht überplantes § 34-er-Gebiet an.

Im Zuge der Beratungen wurde aus dem Gremium der Wunsch geäußert, auch diesen unbeplanten Innenbereich zwischen Ortsausgang Berghausen und dem Bebauungsplan „Obere Au“ zu überplanen und dadurch die bestehende Siedlungsstruktur zu bewahren.



Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Flst.Nr. 2955 und 2931(Wege) bzw. den Begleitweg der Pfinz, im Osten durch den Bebauungsplan „Obere Au“, im Süden durch die Karlsruher Straße sowie im Westen durch Flst.Nr. 2947. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Inhalt und Ziele des Aufstellungsverfahrens

Besonderes Augenmerk soll in diesem Zusammenhang auf der Bedeutung der Georgstraße als Fuß- und Radwegeverbindung zum Begleitweg der Pfinz und damit der Überarbeitung und Neugestaltung des Straßenraums liegen. Weiterhin sind – zum jetzigen Zeitpunkt – folgende Festsetzungen bzw. Gestaltungsvorgaben geplant:

- Gebietseinstufung als allgemeines Wohngebiet (WA)
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche anhand von Baufenstern (Baugrenzen / Baulinien)
- Vorgabe der Bauweise: halboffen bzw. abweichend sowie Definition der Anbauseite der Doppelhausbebauung über entsprechendes Planzeichen
- Definition Mindestwandhöhe im Rahmen der Doppelhausbebauung; Festsetzung von maximaler Wandhöhe und Gebäudehöhe in Anlehnung an Bestand
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Baufenster/Grundstück
- Begrenzung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports (hinter Baulinie)
- Forderung von 1,5 Stellplätze / Wohneinheit
- Vorgaben zu Dachform und –neigung

Die genannten Festsetzungen / Gestaltungsvorgaben werden nach erfolgter, ausführlicher Ortsanalyse noch genauer definiert und können ggfs. geändert / ergänzt werden.

Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens sind gegeben.

Finanzielle Auswirkung:

- Planungskosten

Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzung Geltungsbereich, Stand: 09-2018
- Anlage 2: Entwurf BP zeichnerischer Teil mit möglichen Baufenstern