

ARBEITSVORLAGE

Amt / Abteilung	Sachbearbeiter/in		Telefon	Datum
Hauptamt	Heike Klein, Diplom Geographin Gabriele Kauß-Brockmann		9745-12	11.09.2018
Registraturnummer	621.41; 022.3		Seiten 5	Anlagen 3
Beratung / Beschlussfassung	öffentlich	nichtöffentlich	Sitzung	Top
Gemeinderat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25.09.2018	2
Verwaltungsausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

VERHANDLUNGSGEGENSTAND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Forststraße"

- beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB
- 1. Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 10 BauGB)
- 2. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)
- Einleitungs- und Entwurfsbeschlüsse -

I. Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund von § 12 BauGB i.V. mit § 4 GemO wird das Satzungsverfahren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Forststraße“, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB eingeleitet, mit

1. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen (§ 10 BauGB)
2. Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Vorhaben- und Erschließungsplan der Diplom-Geographin Gabriele Kauß-Brockmann vom 25.09.2018 und umfasst die Fläche des Flurstückes 3043 auf der Gemarkung Großingersheim.

Das Flurstück wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Südgrenzen der Flurstücke Nr. 5658/1 und 5659

Im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke Nr. 5660 und 3040

Im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 3038 (Forststraße)

Im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke Nr. 3044 und 5657

2. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Forststraße“ werden als Entwurf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen:

1. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen (§ 10 BauGB)
2. Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Maßgeblich sind der Bebauungsplanentwurf der Diplom-Geographin Gabriele-Kauß Brockmann vom 25.09.2018 mit Textteil vom 06.12.2017/25.01.2018/06.02.2018/04.06.2018/25.09.2018 und Begründung vom 06.12.2017/25.01.2018/04.06.2018/25.09.2018. Diese sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

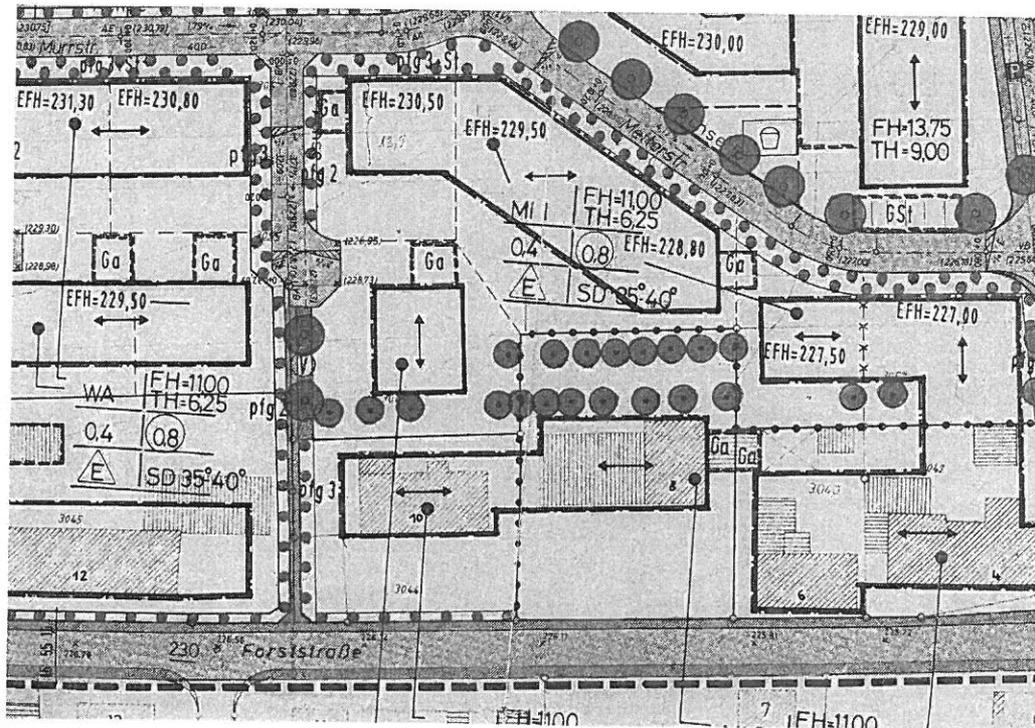
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, sowie den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vorzubereiten.

Vorlage bewirkt Ausgaben	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Deckungsmittel sind bereit	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Außer- bzw. überplanmäßige Ausgaben	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Finanzierungsnachweis liegt bei	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

II. Sachdarstellung und Begründung:

Das Flurstück 3043 ist im rückwärtigen Teil bebaut. Im vorderen Teil des Flurstücks befand sich eine Tankstelle die stillgelegt wurde.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Holderweg Süd“, rechtsverbindlich seit 10.03.1995. Im Plangebiet liegt nur im rückwärtigen Bereich eine überbaubare Grundstücksfläche. Der an der Forststraße gelegene vordere Teil des Grundstücks weist keine überbaubare Grundstücksfläche aus und ist daher nicht mit einem Wohnhaus bebaubar.



Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Holderweg Süd“ wurde bei den Grundstücken entlang der Forststraße die südliche Gebäudegrenze als Baugrenze aufgenommen. Die benachbarten Gebäude (Forststraße 2,4,6,12,14 etc.) befinden sich alle an der Forststraße, innerhalb der überbaubaren Flächen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb auf den Grundstücken Forststr. 8 und 10 die Baugrenze um 12-15 m von der Forststraße abgerückt ist.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde Ingersheim, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung des Grundstückes im vorderen Teil schaffen.

Der Vorhabenträger hat die Gemeinde um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersucht. Ein Durchführungsvertrag wird derzeit mit dem Vorhabenträger ausgearbeitet.

Ziel und Zweck der Planung

Entsprechend dem Planungsgrundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung soll durch Änderung der bestehenden Baugrenzen eine günstigere bauliche Nutzung des Grundstücks unter Beibehaltung der Nutzungszahlen ermöglicht werden.

Planungskonzeption

Im Plangebiet soll ein zusätzliches Einzelhaus in Form eines Wohngebäudes entstehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben innerhalb der im Durchführungsvertrag festgelegten Frist durchzuführen.

Entsprechend der zukünftigen Nutzung und in Anlehnung an die bestehende Umgebungsbebauung werden Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

Das Maß der Bebauung entspricht den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes Holderweg Süd und richtet sich nach der Umgebungsbebauung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze und durch ein Garagenbaufenster festgesetzt. Die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen ist so gewählt, dass die bestehenden Baugrenzen der Umgebungsbebauung berücksichtigt wurden.

Um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten wurden für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die örtlichen Bauvorschriften des bisher bestehenden Bebauungsplanes Holderweg Süd weitgehend übernommen.

Die Festsetzungen zur Pflanzbindung und Pflanzgeboten gewährleisten eine Begrünung des Plangebietes ebenso wie die Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche.

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die in § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanes

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr.1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter.

sind gegeben.

Erschließung

Die geplante Baufläche ist bereits voll erschlossen.

Altlasten

Der vordere Planbereich wurde als Tankstelle genutzt, die jedoch bereits stillgelegt wurde. Im Gutachten von 25.09.2000 zur Stilllegung wurde festgestellt, dass nach Ausbau der Tanks keine sichtbaren Verunreinigungen vorhanden waren.

Im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung des Untergrundes im Jahre 1997 wurden Untersuchungen zur Bodenverunreinigung bzw. zur Beeinträchtigung des Grundwassers durchgeführt. Es wurden keine nennenswerten Verunreinigungen durch Benzin- bzw. Dieselkraftstoffe festgestellt. Auch eine Gefährdung des Grundwassers war aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse aus gutachterlicher Sicht nicht erkennbar.

Das Gutachten konnte jedoch nicht ausschließen, dass lokal auftretende Schadstoffnester nicht erfasst wurden und gibt daher die Empfehlung, dass bei Bauarbeiten die Erdarbeiten in diesem Bereichen fachtechnisch überwacht und gegebenenfalls vorhandenes verunreinigtes Erdreich separiert und gesondert entsorgt werden soll.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den beigefügten Anlagen 1 -3.



Volker Godel
Bürgermeister