

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 07.11.2016

Drucksache Nr. **2016/222**
Federführung Stadtbauamt Fachbereich
Stadtplanung
Sachbearbeiter Ludwig Petzoldt
Stand 25.10.2016
Aktenzeichen 628.1
Mitwirkung

Bebauungsplan "Bregenzer Straße" mit örtlichen Bauvorschriften: - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend der Abwägungsvorschläge in der Anlage. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen wird auf eine erneute Auslegung verzichtet.
2. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung den Bebauungsplan „Bregenzer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.10.2016 als Satzung.

Sachdarstellung

Bebauungsplan

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 09.05.2016 den Entwurf des Bebauungsplans „Bregenzer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wie auch der Behörden fand vom 03.06. bis 04.07.2016 statt.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes wurden die Hinweise in Bezug auf den Naturschutz dahingehend ergänzt, dass bei Gebäudeabbrüchen und –sanierungen artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten sind sowie auf Baugenehmigungsebene sicherzustellen ist, dass vor der Sanierung oder dem Abbruch von Gebäuden sowie vor Gehölzfällungen eine artenschutzrechtliche Überprüfung stattfindet. Bei den Hinweisen zum Insektenschutz für Photovoltaikmodule wird der Reflexionsgrad ergänzt.

(Nach Stand der Technik wurde der Reflexionsgrad von polarisiertem Licht zwischenzeitlich von 8 % auf 6 % (je Solarglasseite ca. 3 %) gesenkt.)

In Bezug auf die Oberflächenwässer wurde die nachrichtliche Übernahme der HQExtrem - Flächen im Bebauungsplan gemäß dem aktuellen Stand berichtigt.

Beim Bodenschutz wird wie gewünscht auf den Flyer „Bodenschutz beim Bauen“ verwiesen.

Die Festsetzungen zum Umgang mit unbelastetem Niederschlagswasser wurden konkretisiert. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers obliegt dem Grundstückseigentümer. Ist die Versickerung nicht möglich, ist die Möglichkeit der Ableitung des Regenwassers über die Regenwasserkanalisation der Gemeinde zu prüfen. Wenn die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich ist (z. B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden.

Dem Wunsch des Stadt seniorenrats, die offene Bauweise durch eine gezielte Festsetzung zu untermauern, wird entsprochen; die Gebäudelängen werden auf 35 m beschränkt.

Bürger 1 rügt eine mangelhafte Abwägung im Hinblick auf die eigentumsrechtliche Position. Die vorgebrachten Mängel bezüglich des Verlustes von potentiell em Wohnraum, Aspekten der Daseinsvorsorge und deren Erfüllung, wie auch fiskalische Interessen und das private Interesse des Grundstückseigentümers an der Erhaltung der Nutzbarkeit sind Teil der Abwägung.

Bürger 2 stellt Fragen insbesondere zur Lärmsituation und zur Verkehrs- und Parksituation; der Lärmaktionsplan weist lediglich am Südring Überschreitungen der zulässigen Werte auf, die zu Festsetzungen für den Lärmschutz geführt haben, mögliche Maßnahmen der Verkehrs- und Parksituation auf der Bregenzer Straße liegen nicht im Umgriff des Bebauungsplanes.

Die Stellungnahmen haben zu keiner wesentlichen Planänderung geführt, so dass keine erneute Auslegung durchgeführt werden muss.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

- Bebauungsplan „Bregenzer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.10.2016 bestehend aus Planteil, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und Begründung
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 25.10.2016