

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 07.05.2018

Drucksache Nr. **2018/119**
Federführung Stadtbauamt Fachbereich
Stadtplanung
Sachbearbeiter Melanie Griebe
Stand 07.05.2018
Aktenzeichen 828.1
Mitwirkung

Bebauungsplan "Reitverein" mit Örtlichen Bauvorschriften: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt für den im Lageplan vom 18.04.2018 dargestellten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans „Reitverein“ mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom 18.04.2018 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung

Es ist beabsichtigt, den bestehenden Reit- und Fahrverein 1925 e.V. vom Auwiesenweg aus bisher beengten Verhältnissen und einer Gemengelage in den Außenbereich westlich der Stadt zu verlagern. Der bisherige Standort in der Argenschleife soll entsprechend der Rahmenplanung zur Landesgartenschau einer Wohnbebauung zugeführt werden. Mit der Verlagerung soll auch eine Nutzungsentlastung des besonders empfindlichen Argenufers erreicht werden. Die Verlagerung der Reitanlage und die Wohnbauentwicklung südlich des ERBA-Geländes sind im Rahmenplan zur Landesgartenschau 2024 berücksichtigt. Es ist der Neubau einer bedarfsgerechten Reitanlage (Reithalle, Turnierplatz, Koppeln, Nebengebäude und Stallungen) westlich des Schulsportplatzes geplant.

Durch die Verlagerung des Standortes soll die Entwicklung des Reiterbetriebes ermöglicht und dauerhaft gesichert werden. Am bestehenden Standort im Auwiesenweg sind aufgrund der beengten Platzverhältnisse sowie der angrenzenden Wohnbebauung keine Entwicklungen möglich. In der Vorkonzeption zur Flächenaufteilung innerhalb der Reitanlage sind neben der Reithalle (ca. 30x70 m) und zwei kleineren Nebengebäuden ein Turnierplatz (ca. 80x40 m) und eine Pferdekoppel (ca. 30x40 m) enthalten. Ein konkreter Gestaltungsplan liegt noch nicht vor. Es ist vorgesehen, für die Reitanlage und die Reithalle einen Wettbewerb durchzuführen.

Da nach dem geltenden Planungsrecht das Vorhaben im Außenbereich nicht genehmigt werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung und Realisierung zu schaffen.

Da sich der geplante Nutzungsmix auf dem Vereinsgelände keinem Gebietstyp der BauNVO zuordnen lässt, wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reitanlage gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude, Freianlagen und Einrichtungen dienen der Ausübung des freizeitorientierten Reit- und Fahrsports. Der Reit- und Fahrverein Wangen 1925 e.V. unterhält keinen eigenen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb und übt eine gemeinnützige Tätigkeit aus.

Im gesamten Gebiet sind mit Rücksicht auf die nordöstlich gelegenen und geplanten Wohnnutzungen und die interne Betriebsleiterwohnung nur Anlagen und Nutzungen zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,9 festgesetzt. Der Wert rechtfertigt sich, da alle baulichen Haupt- und Nebenanlagen (Reithalle, Lagergebäude und Lagerplätze, Turnierplatz und Pferdekoppeln, Wege und befestigte Hofflächen) in den anzurechnenden Grundflächen enthalten sind.

Das zeichnerisch festgesetzte Baufeld erlaubt eine flexible Anordnung der Gebäude im Rahmen des vorgesehenen Wettbewerbs. Eine konkrete Planung liegt noch nicht vor. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden angesichts der Lage außerhalb des Siedlungsgefüges in Anlehnung an regionaltypische landwirtschaftliche Hofstellen auf 12,5 m begrenzt. Entsprechend der Nutzung als Reithalle ist eine größere Gebäudelänge als 50 m erforderlich. Um die Gestaltungsaufgabe im geplanten Wettbewerb nicht einzuengen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise großzügig geregelt. Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung stellt gemeinsam mit der Begrenzung der Gebäudehöhen und der mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen eine ausreichende Regelung der baulichen Dichte dar.

Im Rahmen der Umsetzung der Planungen zur Landesgartenschau 2024 soll zu einem späteren Zeitpunkt die Fahrerschließung der Reitanlage von Westen über die Lindauer Straße (L320) erfolgen. Die Fläche wird bis zur Realisierung der neuen Zufahrt von Osten über die Morfstraße angefahren. Der Stellplatzbedarf wird zunächst auf dem Vereinsgelände gedeckt. Angrenzend an die Reitanlage soll ein Bedarfsparkplatz für Gartenschaubesucher entstehen, der später auch von den Mitgliedern und Besuchern des Reitvereins genutzt werden kann. Weitere Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind nicht vorgesehen. Am Südrand des Plangebiets wird eine Verkehrsfläche festgesetzt, die eine spätere Umsetzung des im Rahmenplan 2017 dargestellten Verkehrskonzeptes erlaubt. Die im Rahmenplan östlich und westlich des Plangebiets angrenzenden Fußwege werden ebenfalls in der Planung berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Vorentwurf des Bebauungsplans „Reitverein“ mit Örtlichen Bauvorschriften bestehend aus Planteil, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 18.04.2018