

Beratungsverlauf					
Gremium	Sitzungs- termin	TOP (ö/nö)	Abstimmungsergebnis		
			Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
Gemeinderat	12.07.2016	Ö			

Bebauungsplan „Am Mövenweg“

hier: Aufstellungsbeschluss

1. Sachdarstellung

Die Stadt Bad Buchau beabsichtigt die Erweiterung des Wohngebiets „Weiherteile II“ im Süd-Osten.

Das Planungsbüro Künster Architektur + Stadtplanung wurde beauftragt, für den gesamten Bereich, der sich dem Wohngebiet „Weiherteile II“ anschließt, zwischen der Bebauung und dem Mövenweg ein Strukturkonzept in zwei Varianten zu entwickeln. Dies zeigt Perspektiven auf, wie das Gebiet nördlich des Mövenwegs für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sowie langfristig entwickelt werden kann. Die Bebauung der gesamten Fläche erfolgt in mehreren Abschnitten. Zunächst wird der westliche Teilbereich entwickelt, in der Abgrenzung des vorliegenden Geltungsbereichs zum Bebauungsplan. Später soll, bei Bedarf die übrige Bebauung der Fläche entsprechend des Strukturkonzepts erfolgen.

Variante 1:

Die innere Erschließung des Plangebiets folgt der vorhandenen Erschließungsstruktur seitens des Wohngebiets „Weiherteile II“ aus Richtung Nord-Westen. Im Osten wird das Plangebiet über den ausgebauten Mövenweg an die Schussenrieder Straße angeschlossen. Auf den insgesamt 46 Grundstücken sind Einzelhäuser vorgesehen. Die im Süden befindliche Grünfläche ist für Ausgleichsmaßnahmen und Retentionsflächen vorgesehen.

	Größe in m ²	Größe in ha	Größe in %
Nettobaufläche	35.340	3,534	67,49
Öff. Grünfläche	8.100	0,810	15,47
Verkehrsfläche	8.920	0,892	17,04

Gesamt	52.360	5,236	100,00
--------	--------	-------	--------

Anzahl der Grundstücke	46
------------------------	----

Einwohnerzuwachs	173
1,5 Wohneinheiten pro Grundstück	69
2,5 Einwohner pro Wohneinheit	173

Nettowohndichte	49 EW/ha
Bruttowohndichte	33 EW/ha

Variante 2:

Die angedachte Henkelerschließung aus Richtung des Wohngebiets „Weiherteile II“ wird in einem leichten Bogen weitergeführt und mündet in der Weiterführung der Hans-Kayser-Straße. Im Osten erfolgt der Anschluss des Plangebietes über den Mövenweg

an die Schussenrieder Straße. Auf den insgesamt 49 Grundstücken sind Einzelhäuser vorgesehen.

Die Grünflächen im Süden und Osten liegen in Bereich des Waldabstandes und sind für Ausgleichsmaßnahmen und Retentionsflächen vorgesehen.

	Größe in m ²	Größe in ha	Größe in %
Nettobaufäche	33.810	3,381	64,57
Öff. Grünfläche	9.790	0,979	18,70
Verkehrsfläche	8.760	0,876	16,73
Gesamt	52.360	5,236	100,00

Anzahl der Grundstücke	49
------------------------	----

Einwohnerzuwachs	184
1,5 Wohneinheiten pro Grundstück	74
2,5 Einwohner pro Wohneinheit	184

Nettowohndichte	54 EW/ha
Bruttowohndichte	35 EW/ha

Empfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt das Bebauungskonzept der Variante 2. Im Osten des Gebiets soll ein größtmöglicher Abstand zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb eingehalten werden. In der dort befindlichen Grünfläche soll ein Kinderspielplatz integriert werden. Die Grundstücksgrößen werden im weiteren Verfahren verifiziert.

Auf Basis der Variante 2 wird empfohlen den Vorentwurf des Bebauungsplans zu erarbeiten.

Verfahren:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke: 1536; 1537; 1539/2; 1541; 1544/2; 1546; 1546; 1548 sowie im Süden zwei Teilstücke der Flurstücke 2244/2 und 2244/3. Bis auf die Grundstücke mit den Nummern 1536 und 1537 befinden sich alle Grundstücke im Eigentum der Stadt Bad Buchau. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,35 ha

Die gesamte Fläche nördlich des Mövenwegs ist im Flächennutzungsplan der Stadt als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Erschließung des Baugebiets wird über die Anschlüsse der Albert-Einstein-, Joseph-Erlanger- und Hans-Kayser-Straße im Westen des Plangebiets erfolgen.

Der Billigungsbeschluss und der Beschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Trägeranhörung sind in der Sitzung am 20. September 2016 vorgesehen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden eine Ermittlung betroffener Umweltbelange, eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt.

Beratungsverlauf					
Gremium	Sitzungs-termin	TOP (ö/nö)	Abstimmungsergebnis		
			Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
Gemeinderat	12.07.2016	Ö			

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Planzeichnung vom 23.02.2016 / Katastergrundlage: KIRU, Stand Mai 2015

2. Beschlussvorschlag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Am Mövenweg“, Stadt Bad Buchau, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Am Mövenweg“, Stadt Bad Buchau, wird beschlossen:

- 3.1 Für den in der Planzeichnung vom 23.02.2016 dargestellten Geltungsbereich wird nach § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan „Am Mövenweg“, Stadt Bad Buchau, aufgestellt.
- 3.2 Für den in der Planzeichnung vom 23.02.2016 dargestellten Geltungsbereich werden nach §74 (7) LBO i. V. m. §2 (1) BauGB die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Mövenweg“, Stadt Bad Buchau, aufgestellt.

Anlagen:

- Erläuterungsbericht zum Strukturkonzept vom 14.06.2016, A4, col. (6 Seiten)
- Planzeichnung Bestandsplan, M 1:1.000, Plan Nr. 1 vom 27.05.2016, auf A3 verkleinert, col.
- Planzeichnung Strukturkonzept Variante 1, M 1:1.000, Plan Nr. 4 vom 10.06.2016, auf A3 verkleinert, col.
- Planzeichnung Strukturkonzept Variante 2, M 1:1.000, Plan Nr. 5 vom 10.06.2016, auf A3 verkleinert, col.