



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0320/2016

Amt:	Bauamt	Datum:	19.01.2016
Bearbeiter:	Kühl	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	
Technischer Ausschuss	03.02.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	24.02.2016	öffentlich	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan "Dresdner Straße/ Schwarzer Weg"

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB

Sachverhalt:

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 6 Häusern für mehrgeschossiges betreutes Wohnen mit geeigneter gewerblicher Nutzung im Erdgeschossbereich sowie die Errichtung von bis zu 18 Häusern einer in sich geschlossenen eingeschossigen (Senioren-) Wohnanlage. Das Plangebiet stellt sich derzeit als brachgefallene Gärtnereifläche am südlichen Ortsrand von Weinböhl, westlich der Dresdner Straße/ Ecke Steinbacher Weg und südlich an den bestehenden Einzelhandelsflächen des Netto-Supermarktes dar. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ein Fläche von ca. 21.700 m². Die geplante Anlage für betreutes Wohnen soll auf einer Fläche von ca. 13.700 m² entstehen. Die verbleibenden ca. 8.000 m² Fläche werden in ihrer teilweise bestehenden Nutzung als Grünfläche durch geeignete grünordnerische Maßnahmen weiter optimiert. Dies dient neben der Erhaltung und dem Schutz von Natur und Landschaft auch der Steigerung der Wohnqualität der bestehenden und geplanten Bebauung sowie der Herstellung eines abgeschlossenen des Siedlungsrandes von Weinböhl.

Es ist eine private innenliegende Erschließungsstraße vorgesehen, welche über zwei Zufahrten an die S 84, Dresdner Straße, angebunden wird. Die stadtechnische Erschließung wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes geklärt.

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan Weinböhl West aus dem Jahr 2003 ist der nördliche Teil als Wohnbaufläche und der südliche Teil am Steinbacher Weg als Grünfläche dargestellt. Die derzeitige Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sieht ebenfalls die Darstellung als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche zum Siedlungsrand vor. Der Bebauungsplan wird im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die entstehenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Durchführung des Vorhabensträgt der Eigentümer der Flächen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhl beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dresdner Straße/ Schwarzer Weg“.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhl beschließt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Dresdner Straße/ Schwarzer Weg“ entsprechend der Anlage.
3. Der Beschluss ist nach § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Begründung:

Zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist die Durchführung eines zweistufigen Planverfahrens mit Umweltprüfung und Umweltbericht erforderlich. Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt daher gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes zur Bilanzierung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Überdies ist zur Sicherung der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Zenker
Bürgermeister

Anlagen:

Abgrenzungsvorschlag