



Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 03.12.2019

Vorlagen Nr. 134 /2019

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Pappelauer Straße, Dietinger Straße" im Ortsteil Markbronn

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag:

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Pappelauer Straße, Dietinger Straße" im Ortsteil Markbronn, beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung folgendes zu beschließen:

- 1) Der Bebauungsplan "Pappelauer Straße, Dietinger Straße" im Ortsteil Markbronn wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 b BauGB aufgestellt.
- 2) Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
Gemeinderat	20.01.2015	nö	Grundstückserwerb	Zustimmung einstimmig
ATU	12.11.2019	ö	Vorberatung zum Bebauungsplan "Pappelauer Straße, Dietinger Straße", Ortsteil Markbronn	Vorberatung
OR Arnegg	27.11.2019	ö	Beratung zum Bebauungsplan "Pappelauer Straße, Dietinger Straße", Ortsteil Markbronn	Ergebnis wird in der Sitzung mitgeteilt

II. Sachvortrag

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Markbronn besteht ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann.

Zur Deckung des Bedarfs ist am nördlichen Ortsrand von Markbronn die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar.

Die derzeit in Aufstellung befindliche 29. Teiländerung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als Wohnbaufläche aus.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Für das Plangebiet besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 86 und 87 der Gemarkung Markbronn und weist eine Gesamtgröße von 11.530m² auf.

2. Angaben zum Bestand

Das Vorhabengebiet wird im Süden durch den bestehenden Ortsrand von Markbronn und im Norden und Osten von den beiden Kreisstraßen Pappelauer Straße (K7379) sowie der Dietinger Straße (K7380) eingefasst. Die westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Grünfläche genutzt.

Durch die Lage des Gebietes an der Kreisstraße Pappelauer Straße ist die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung notwendig.

Im unmittelbar östlich der Dietinger Straße anschließenden Umfeld befinden sich soziale Einrichtungen wie Kindergarten und die Jugendorganisation Hütte Markbronn sowie die Mehrzweckhalle "Neidegg Halle".

Das südlich angrenzende Gebiet ist geprägt durch eine homogene Wohnbebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldachausprägung.

Das Plangebiet selbst weist weder bauliche Anlagen noch Gehölzstrukturen auf und wird landwirtschaftlich als Wiesenfläche intensiv bewirtschaftet.

Die Topografie der Fläche weist einen Höhenunterschied von ca. 5,0m von Nordwesten nach Südosten auf.

3. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes ist zur Deckung des örtlichen Bedarfs eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehen.

Darüber hinaus besteht innerhalb des Geltungsbereichs das Interesse ein mehrgeschossiges Wohngebäude (III Vollgeschosse) mit teilweise geförderten sowie barrierefreien Wohnungen zu realisieren.

Die Erschließung des Gebietes ist über eine von der Kreisstraße 7380 "Dietinger Straße" abzweigende Stichstraße mit Wendemöglichkeit am westlichen Ende des Geltungsbereichs vorgesehen.

4. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen der Flurstücke 86 und 87 der Gemarkung Markbronn sind im Eigentum der Stadt Blaustein.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter werden im Rahmen einer informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6. Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) bis max. 0,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bei Einzelhäusern II, bei Mehrfamilienhäusern III

	max. zul. Höhe der baulichen Anlagen ca. 9,00 m bei zweigeschossiger Bebauung und ca. 12,00 m bei dreigeschossiger Bebauung
überbaubare Grundstücksfläche	durch Baugrenzen bestimmt
Bauweise	offene Bauweise
Verkehrerschließung	über die Dietinger Straße
Grünordnung	Begrünung von Flachdächern von Gebäuden, Nebengebäuden und Garagen Neupflanzung von Bäumen

III. Finanzierung

Haushaltsstelle	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Ausgaben (Euro)	Überplanmäßig/ außerplanmäßig
1.6100.6200	Verfügbarer HH-Ansatz 370.552	284.932,62	30.430	keine

Anmerkung zur Finanzierung:

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH für ein Honorar von 30.430€ beauftragt.


Es fallen noch Kosten für ein Schallschutzgutachten, ein Bodengutachten, die Vermessung der Grundstücke, die Erschließungskosten einschließlich Planung (Kanalisation, Wasserversorgung, Straßenbau u. Breitband) sowie Kosten aus einer Nachzahlungsverpflichtung an. Die Kosten werden im Rahmen des Kaufpreises auf die Erwerber umgelegt.

IV. Beschlussantrag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Pappelauer Straße, Dietinger Straße" im Ortsteil Markbronn beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung folgendes zu beschließen:

- 1) Der Bebauungsplan "Pappelauer Straße, Dietinger Straße" im Ortsteil Markbronn wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 b BauGB aufgestellt.
- 2) Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Externe Fachleute: Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm




Marlene Dietl-Berchtold
Bauamt
Fachbereich 3.1
Stadtentwicklung,
Bau und Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:



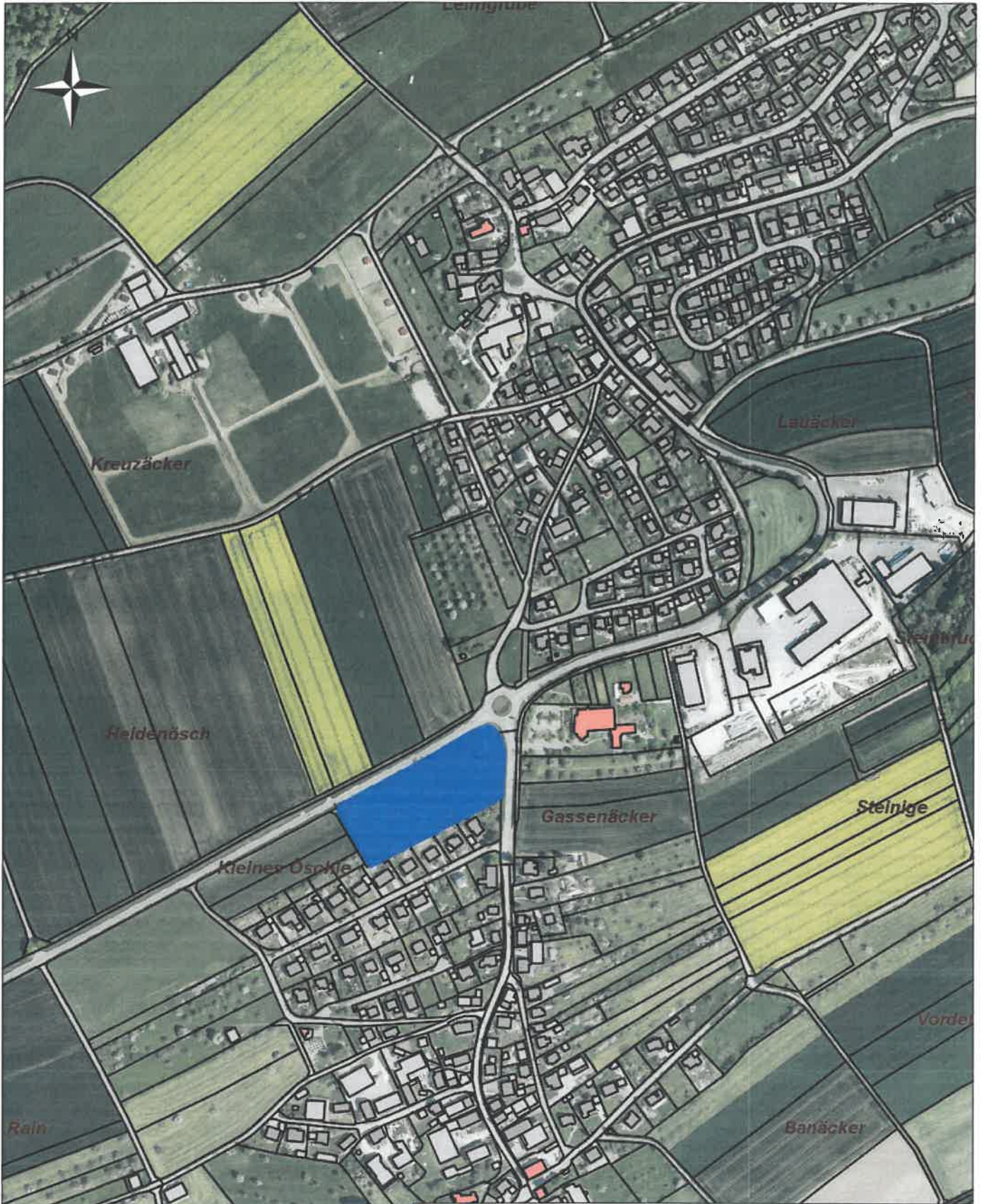
Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt



Jürgen Öttinger
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

Luftbild
Geltungsbereich des Bebauungsplans "Pappelauer Straße, Dietinger Straße" im Ortsteil
Markbronn, (Stand 15.10.2019)



Stadt Blaustein

Maßstab: 1:5.000

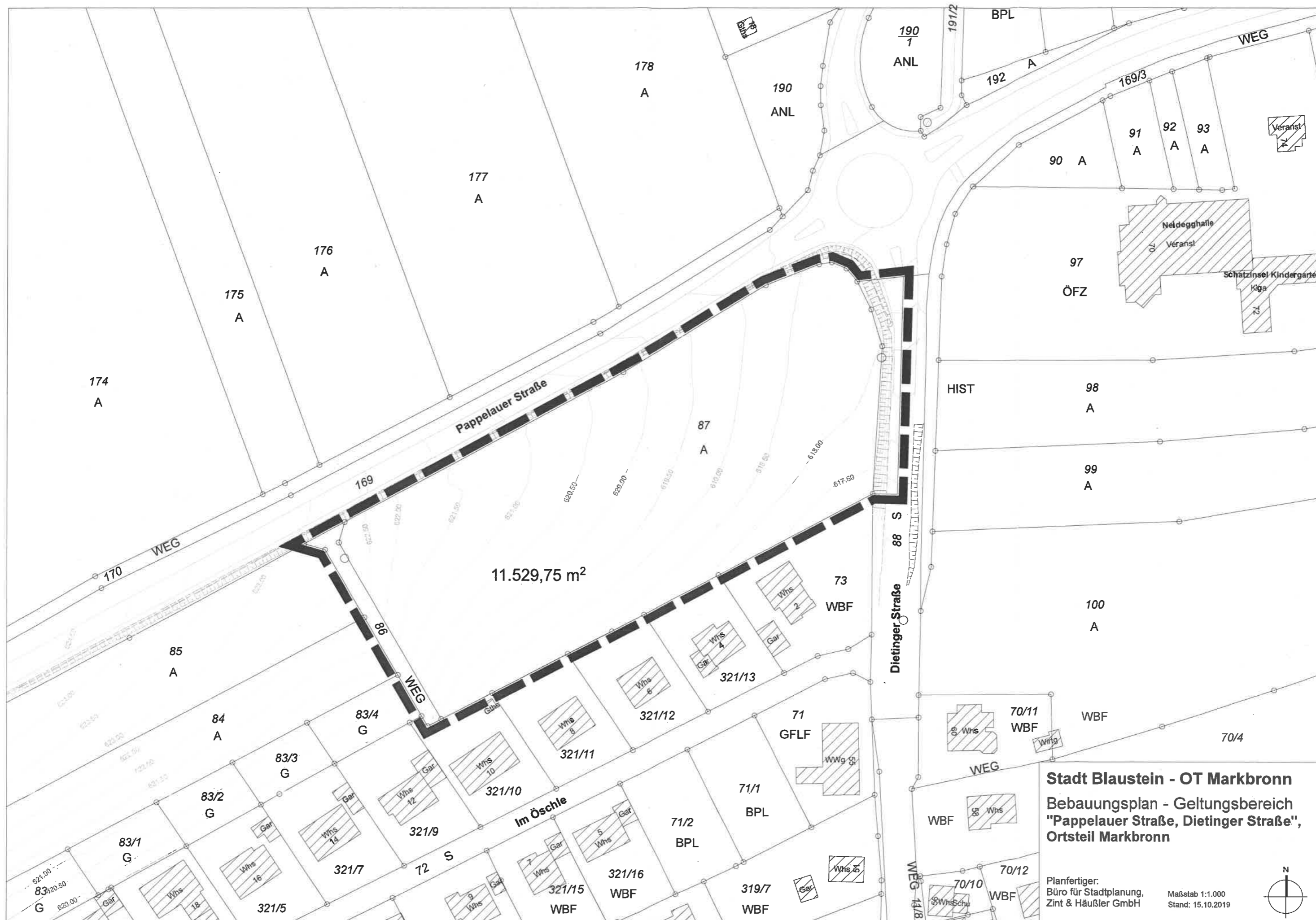
Bearbeiter: Blaustein, IBLGUDIMA

Datum: 17.10.2019

Auszug aus der
Liegenschaftskarte

Luftbild zum Aufstellungsbeschluss, M 1/ 5000





11.529,75 m²

Pappelauer Straße

Dietinger Straße

Stadt Blaustein - OT Markbronn
 Bebauungsplan - Geltungsbereich
 "Pappelauer Straße, Dietinger Straße",
 Ortsteil Markbronn

Planfertiger:
 Büro für Stadtplanung,
 Zint & Häußler GmbH

Maßstab 1:1.000
 Stand: 15.10.2019

