

Erstellt durch Bauamt

Gemeinderat

öffentlich

Entscheidung

07.05.2020

Bebauungsplanverfahren "Baarblick" in Behla - Aufstellungsbeschluss

Sachdarstellung:

1. Aufgabenstellung

Der Gemeinderat der Stadt Hüfingen beabsichtigt den Bebauungsplan „Baarblick“ im Ortsteil Behla mit örtlichen Bauvorschriften, aufzustellen.

Ziel ist die Erschließung von ca. 18 Bauplätzen für Einfamilienhäuser in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Das Plangebiet besteht aus den zwei Teilflächen A und B mit einer Gesamtgröße von ca. 1,38 ha.

2. Planungsverfahren

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für Behla sind im Bereich der Alois-Hirt-Straße zwei Entwicklungsflächen als „Gemischte Bauflächen“ (M) ausgewiesen.

Aufgrund der starken Nachfrage sollen diese beiden Flächen in einem Bebauungsplan-Verfahren als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) planungsrechtliche entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan muss geändert bzw. angepasst werden. Dazu bedarf es auch einer Begründung des um 50 % höheren Wohnbaulandbedarfs gegenüber der bisherigen Festsetzung „Mischbaufläche“, die nur max. 50 % Wohnen zulässt.

Das parallele FNP-Änderungsverfahren ist mit dem Gemeindeverwaltungsverband abzustimmen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Im Frühjahr 2020 konnten zwischen den beteiligten Planern, dem Bürgermeister, dem Ortsvorsteher und dem Bauamt grundsätzliche Fragen zu den im letzten Jahr intern diskutierten Planungsvarianten zu Inhalten und Abgrenzung des Planungsraums strukturiert werden. Geklärt wurde nunmehr die Abgrenzung zum Parkplatzes der Mehrzweckhalle mit Straßenanschluss am Prof.-Hall-Weg, und zu den Flächen Flst. Nr. 652/10 und 27/3, die zwischen den beiden Bauflächen zur Erweiterung des Baugebietes liegen und insbesondere die Regelungen zum Lärmschutz zur Baarblickhalle.

3. Siedlungsplanung

Für die Vorplanung wurden 6 Planungsvarianten in Zusammenarbeit mit der Verwaltung entwickelt. Einbezogen wurden folgende Fachbüros:

- ARCUS, Bräunlingen für die Umweltplanung
- Ingenieurbüro Greiner, Donaueschingen für die Straßen- und Entwässerungsplanung
- Heine + Jud, Stuttgart für die schalltechnischen Untersuchungen.

Wesentliche Eckpunkte des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs Variante 6 (Anlage) und dem daraus entwickelten Bebauungsplan-Entwurf (Anlage) sind:

1. Bauplatzgrößen

Planbereich A: 12 Bauplätze mit einer Durchschnittsgröße von ca. 575 qm
Planbereich B: 6 Bauplätze mit einer Durchschnittsgröße von ca. 624 qm

2. Bebauung

Freistehende Einfamilienhäuser, II-geschossig, mit maximalen Wand- und Firsthöhen.

3. Erschließung

Planbereich A: Zufahrt von der Alois-Hirt-Straße durch eine Wohnstraße mit Mischverkehr und einer Wendeanlage.
Offenhaltung eines möglichen Straßenanschlusses mit Siedlungserweiterung zum Planbereich B.

Planbereich B: Zufahrt von der Alois-Hirt-Straße durch eine Wohnstraße mit Mischverkehr und einem zentralen Wendekreis.
Fußwegverbindung zum Prof.-Hall-Weg mit KIGA und Baarblickhalle.

Eine PKW/Bus-Fahrverbindung zwischen dem Prof.-Hall-Weg und der Alois-Hirt-Straße durch das Wohngebiet wurde geprüft, aber aus folgenden Gründen verworfen:

- Das Wohngebiet würde durch ortsfremde Abkürzungsfahrten und Veranstaltungsbesuchern der Baarblickhalle belastet.
- Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen durch eine Lärmschutzwand zur Baarblickhalle wären nicht wirkungsvoll umsetzbar.
- Kosteneinsparung durch Verzicht auf eine Straße mit starkem Gefälle zur Höhenüberwindung.

4. Lärmschutz

Zum Schutz des Wohnbereichs B vor Lärmeinwirkungen aus dem Betrieb der Baarblickhalle sind aktive und passive Schutzmaßnahmen erforderlich.

Dazu werden der Bau einer Lärmschutzwand von mind. 3 m Höhe und Verzicht auf eine Fahrverbindung in das Baugebiet eingeplant.

In der Sitzung wird Dipl.-Ing. Henner Lamm von kommunalPLAN die Planung erläutern.

5. Weiterer Planungsablauf

Durch öffentliche Bekanntmachung wird die Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplan-Verfahren eingeladen.

Bei einer Info-Veranstaltung, vorgesehen im Juni 2020, besteht die Möglichkeit einer Aussprache mit Anregungen zum Planentwurf.

Parallel dazu werden die Behörden / TÖB frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Daran schließt sich die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs sowie die Beteiligung der Behörden/ TÖB an.

Sofern keine unvorhersehbaren Umstände vorliegen, ist der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan im Herbst 2020 vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan-Verfahren ist die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans mit dem GVV abzustimmen bzw. durchzuführen.

Druckversion: 15.04.2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Baarblick“ mit örtlichen Bauvorschriften für den im beiliegenden Lageplan dargestellten Bereich im Regelverfahren mit paralleler Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans.
2. Dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf vom 15.04.2020 wird zugestimmt.
3. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Baarblick“ sowie die Offenlage für die Dauer von mind. 1 Monat ist ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet „Baarblick“ beim GVV Donaueschingen zu beantragen.

Anlagen:

- 1 Lageplan – Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Aufstellung
- 2 Bauungskonzept Variante 6 vom 17.02.2020
- 3 Bebauungsplan-Entwurf vom 15.04.2020
- 4 Umweltbericht-Entwurf vom 23.03.2020
- 5 schalltechnische Untersuchung vom 23.04.2020