

Sachgebiet Geschäftszimmer		Sachbearbeiter Herr Riefle	
Beratung Stadtrat	Datum 28.09.2020	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wassertrüdingen Garagenanlage und Wohnhaus			
Anlagen: B-Plan_200806 200907_Wassertrüdingen_Bplan_Umweltbericht_Abgabe 200907_saP_Garagenanlagen_Wassertrüdingen_Abgabe_mitAnhang			

Sachverhalt:

Bereits in der Stadtratssitzung vom 16.12.2019 wurde der Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans westlich der Altentrüdingen Straße für eine Garagenanlage mit ca. 70 Garagen sowie dem Bau eines Austragshauses mit Garage behandelt. Im Beschluss wurde dem Vorhaben damals unter der Maßgabe zugestimmt, dass der Antragsteller alle Kosten trägt und die Zufahrtsstraße zukünftig von ihm unterhalten wird.

Nun wurde durch das Planungsbüro Heller, Herrieden ein Bebauungsplanvorschlag vorgelegt, der heute präsentiert werden soll.

Als Name wurde „Westlich der Altentrüdingen Straße“ vorgeschlagen.

Wie bereits in der Sitzung vom Dezember 2019 vorgetragen, soll ein Mischgebiet für die Errichtung einer Garagenanlage entstehen.

Die Planungen wurden nun aber doch deutlich erweitert

1. Im westlichen Bereich der nördlichen Erweiterung wird eine „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“ ausgewiesen. Überplante Fläche ca. 1.600 m²
2. Im mittleren Bereich der nördlichen Erweiterung wird für das bereits angesprochene Wohnhaus ein Mischgebiet ausgewiesen. Überplante Fläche ca. 1.700m²
3. Im östlichen Erweiterungsbereich wird ebenfalls eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Überplante Fläche ca.600m²

In Richtung der freien Flur wird somit, wie bereits im Dezember angesprochen und auch im Flächennutzungsplan so festgelegt, eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen.

Der Ausschuss erhält einen Überblick über den Bebauungsplan anhand des Beamers.

Da die oben beschriebenen Festsetzungen der Gebietscharaktere nach der BauNVO auch einen Rechtsanspruch generieren und die Fläche für Wohnbebauung eine nicht unerhebliche Größe aufweisen, sollte hierauf ein spezielles Augenmerk gelegt werden. Die Fläche für die drei Mehrfamilienhäuser eines benachbarten Projektträgers hat z.B. um die 2900m². Die geplante Gebietsfestsetzung lässt doch einigen Spielraum.

Die geplante westliche Erweiterungsfläche für das Wohnhaus als Mischgebiet würde folgende Bauungen zulassen:

§6 BauNVO Mischgebiet

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Um die mögliche Bebauung in diesem Bereich auf die gewünschte Erstellung eines Wohnhauses für den Eigentümer des Landwirtschaftlichen Anwesens zu beschränken, schlägt das Bauamt vor, die Nutzung nach §6 BauNVO Punkt 3 bis 8 zu untersagen.

Bezüglich der Nutzung des öffentlich asphaltierten Weges Flur Nr. 2630/6 und 2578/4 muss eine Erschließungsvereinbarung geschlossen werden. Darin ist der Unterhalt, die Beleuchtung, die allgemeine Benutzung und der Winterdienst zu regeln.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat stimmt der vorgelegten Planung zu, und fasst hiermit einen Aufstellungsbeschluss bezüglich des vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans.

Mit dem Bereich der Garagenanlage im westlichen Bereich sowie dem Namen „Westlich der Alten-trüdingen Straße“ besteht Einverständnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Erschließungsvereinbarung mit dem Eigentümer abzuschließen, bevor das Verfahren beginnt.