

Sitzung am: 05.05.2021	öffentlich	Top Nr.: 3	Amt/Sachbearbeiter: Hauptamt, Michael Grumbach
Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ - Sachstandsbericht sowie Vorstellung der überarbeiteten Entwurfsplanung zum Baugebiet „Hinter dem Schloss“ - Vorabwägung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens			

Sachvortrag:

1. Sachstand

Der Gemeinderat der Stadt Schiltach hat am 08.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ gefasst.

Ziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Bauplätzen für individuelles Bauen wie auch Bauplätze für das verdichtete Bauen als Mehrfamilienhäuser.

In der Sitzung am 15.05.2019 hat der Gemeinderat den städtebaulichen Entwurf Variante C diskutiert und grundsätzlich gebilligt. Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf, einschließlich Entwurf des Umweltberichts erstellt.

Mit diesen Unterlagen fand eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit vom 21.02.2020 bis zum 23.03.2020 statt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 22.05.2020 bis 22.06.2020 wiederholt, weil das Rathaus infolge der Coronapandemie in der ursprünglichen Auslegungszeit teilweise für den Besucherverkehr geschlossen werden musste. Aus dem Beteiligungsverfahren sind zahlreiche Anregungen vorgebracht worden, die Änderungen der Planung, einschließlich Reduzierung der Bebauungsfläche erforderlich machen.

Auch wurde zwischenzeitlich die Erschließungsplanung durch das Büro Breinlinger mit Straßenböschungen und Abfanggräben für Oberflächenwasser überarbeitet.

2. Überarbeitung der Erschließungsplanung

Durch die Überarbeitung der Erschließungsstraßen mit Ermittlung der Böschungen und der erforderlichen Abfanggräben entfallen die geplanten Bauplätze 7.4 bis 7.7 am östlichen Planungsrand (Anlage Bebauungsplan-Vorentwurf).

Gemäß diesen Angaben wurde der städtebauliche Entwurf als Variante D überarbeitet (Anlage).

In der Sitzung wird Hr. Röhrich vom Büro Breinlinger die Erschließungsplanung, einschließlich weiterer Details zum Rettungsstollen erläutern.

3. Vorabwägung aus der frühzeitigen Beteiligung

In der beiliegenden Abwägungstabelle (Anlage) sind alle eingegangenen Anregungen dargestellt. Für das Baugebiet ergeben sich daraus zahlreiche Auflagen, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Hinweise (Abwägungstabelle), die planerische Konsequenzen erforderlich machen:

Ziff.

- 2.4 Polizeidirektion: Anbindung an die Schloßbergstraße
- 6.3 Untersuchung zum Schutz vor Steinschlag (WA-1)
- 8.2.1 Waldflächen – Waldumwandlung (14.2 + 14.4)
- 8.2.7 Ausgleichsmaßnahmen festlegen + CEF-Maßnahmen

- 11.1 Rettungsstollen – 2 x 5 m Sicherheitsstreifen
- 11.5.1 Rettungsstollen – laufende Planung + Untersuchungen
- 11.5.2 Rettungsstollen – noch Abstimmungen erforderlich
- 12.4.1 Umwelt - hochwertigste ökologische Flächen
 - Insel der Biodiversität
 - Gesamtgebiet als Biotop erhalten
- 12.4.2 Biotope: Ausnahmeverfahren
- 12.4.3 Biotopverbund
- 12.4.5.1 – 12.4.6.1 Maßnahmen zum Artenschutz mit Flächenreduzierung
- 12.4.6.2 Flächenreduktion WA-7 und WA-8
- 12.4.6.3 Flächenreduktion WA-6 und WA-10
- 14.3 Waldabstand
- 15.2 BUND – grundsätzliche Ablehnung – nein
- 15.6 Herausnahme Bebauung im oberen Drittel
- 15.9 Vorlauf CEF-Maßnahmen 2 Jahre
- 16.2 Gedenkkreuz – Umfeld
- 20.1 Heizöltank
- 20.2 Zufahrt Haus 67
- 20.3 Erhalt des Schaugartens

Die dargestellten wesentlichen Änderungspunkte werden in der Sitzung bezüglich der Umweltbelange vom Landschaftsplaner, Herrn Grözinger, erläutert.

4. Weiterer Planungsablauf

Aus den dargestellten Schwierigkeiten und Auflagen zum bisherigen Planungskonzept wird vorgeschlagen, den Planungsraum als erster Bauabschnitt auf eine Fläche im westlichen Teil bis zur mittleren Höhe zu begrenzen.

Die Straßenerschließung würde sich auf die Planstraßen A und B mit einer Wendeanlage im mittleren Bereich und den damit zu erschließenden Bauflächen begrenzen.

Damit wären zahlreiche Umweltauflagen und Einwände der Unteren Naturschutzbehörde, des BUND, einschl. Historischem Verein ausgegrenzt.

Auch die umfangreichen Abstimmungen und Sicherungsmaßnahmen im Zuge des Baus des Rettungsstollens lägen außerhalb des Plangebietes.

Mit diesem Vorgehen eröffnet sich zumindest die Realisierung eines ersten Bauabschnitts zur Abdeckung der aktuellen Nachfrage nach Bauflächen.

Eine Erweiterung des Baugebietes bleibt offen und kann in einem Folgeverfahren aufbereitet werden. In der Sitzung werden mögliche Planvarianten vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Sachstandsbericht zur Erschließungsplanung, einschließlich Umgang mit dem geplanten Fluchtstollen wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
- 2) Der Sachstandsbericht zur Umweltplanung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
- 3) Die vorgestellte und diskutierte städtebauliche Planungsvariante wird als Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf beschlossen.
- 4) Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend der beiliegenden Abwägungstabelle (Anlage) beschlossen.
- 5) Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf für die Offenlage auszuarbeiten.