STERNEMANN
UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Begründung

zum Bebauungsplan „Ackerwald", 2. Änderung,
Stadt Östringen, Stadtteil Eichelberg

I. Rechtskräftiger Planungsstand und Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „Ackerwald" wurde durch den Gemeinderat der Stadt Östringen am 25.10.2004 als Satzung beschlossen.

Nach Durchführung der Erschließungsarbeiten wurde hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen entlang der Haupterschließungsstraße eine 1. Bebauungsplan-Änderung durchgeführt. Diese ist seit dem 03.11.2006 rechtskräftig.

Anlass der nunmehr vorgesehenen 2. Änderung des Bebauungsplanes ist das Bestreben der Stadt Östringen, die entstehenden Kosten für die im Bebauungsplan formulierten Ausgleichsmaßnahmen gesetzeskonform und für die Grundstückseigentümer schlüssig nachvollziehbar abzurechnen.

II. Rechtliche Grundlagen

Die Bebauungsplan-Änderung wird, da die Grundzüge des Bebauungsplanes „Ackerwald" von der Änderung nicht betroffen sind, im vereinfachten Verfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt.

Grundlage für die Festsetzungen und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

III. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Verbindlicher Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ackerwald" ist der Grünordnungsplan des Büros Schmid, Treiber & Partner, Leonberg, vom 26.10.2001. Er beinhaltet verbindlich durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen am östlichen Gebietsrand sowie außerhalb des Plangebietes und definiert darüber hinaus Pflanzgebote auf den privaten Bauplätzen.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden diese durch den Grünordnungsplan bereits rechtskräftigen Vorgaben nochmals herausgearbeitet, indem die Formulierungen Eingang in die Ziffer 7. (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) der Schriftlichen Festsetzungen finden.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan ergänzt um eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB. Grundlage hierfür ist eine ergänzende Ausarbeitung des Büros Schmid, Treiber & Partner (siehe Anlagen). Hierin wurden die Eingriffe, die durch den Straßen- und Wegebau entstehen, ins Verhältnis gesetzt mit den Eingriffen, die auf eine Bebauung und Nutzung der neu gebildeten privaten Grundstücke zurückzuführen sind. Bei dieser Betrachtung fanden die auf privaten Flächen ausgesprochenen Pflanzgebote Berücksichtigung.
Zusammenfassend kommen die Grünordnungsplaner zu dem Ergebnis, dass die definierten Kompensationsmaßnahmen am Gebietsrand sowie außerhalb des Gebietes zu 21 % dem Straßen- und Wegebau und zu 79 % der Summe der zukünftig bebauten Bauplätze zuzuordnen sind.

Als Konsequenz dieser Festsetzung werden nunmehr 21 % der Kosten für öffentliche Ausgleichsmaßnahmen in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand eingerechnet.
Die Deckung der Kosten für die Umsetzung der auf die bauliche Nutzung privater Grundstücke zurückzuführenden Kompensationsmaßnahmen erfolgt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135a bis c BauGB.

Die Stadt Östringen wird mit den Grundstückseigentümern auf dieser Grundlage Ablösevereinbarungen treffen.

Aufgestellt : Sinsheim, 27.10.2008 – Gl/Ru

STADT ÖSTRINGEN

Muth, Bürgermeister

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt