

GEMEINDE
LANDKREIS

CLEEBRONN
HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN

>> UNTER DEM SCHLOSS<<

1. Änderung

Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Ziel des Bebauungsplans

Am 15.01.2010 hat der Gemeinderat der Gemeinde Cleeborn den Bebauungsplan „Unter dem Schloss“ als Satzung beschlossen. Seit dem 29.01.2010 ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Das Plangebiet „Unter dem Schloss“ stellt die mittel- bis langfristige Wohnbauentwicklung der Gemeinde Cleeborn dar und soll noch im Jahr 2010 mit einem ersten Bauabschnitt erschlossen werden.

Seit Beginn der Planungen zum Baugebiet stellte sich immer wieder die Frage des Erhalts der markanten Fabrikantenvilla im Gebiet. Das Gebäude ist ein äußerst markantes, attraktives Bauwerk, das sich über 3 Vollgeschosse mit zusätzlichen Dachgeschossen erstreckt.

Ziel des Gemeinderats war von Beginn an, die Villa zu erhalten und zu nutzen. Da kommunale Einrichtungen im Gebäude kaum denkbar waren, sollte eine Weiternutzung durch einen Investor erfolgen. In der Zeit des Bebauungsplan-Verfahrens „Unter dem Schloss“ wurde relativ schnell deutlich, dass die Suche nach einem Investor schwierig werden wird, und somit ein Erhalt der Villa eher unwahrscheinlich ist. Somit wurde der Bebauungsplan so konzipiert, dass die Villa als abgängig betrachtet wurde und das Gelände für neue Wohnbaugrundstücke aufgeteilt werden kann.

Nachdem das Bebauungsplan-Verfahren abgeschlossen wurde, ist überraschend ein Investor vorstellig geworden, der die Villa erhalten und renovieren möchte. Nachdem aber im ursprünglichen Verfahren mangels Nachfrage ein Abbruch der Villa angenommen werden musste, ist die ursprüngliche Bauleitplanung der neusten Entwicklung anzupassen. Damit wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplans notwendig, die nach § 13 a BauGB beschleunigt durchgeführt werden konnte.

2. Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 26.02.2010, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) und die frühzeitige Behördenbeteiligung sowie die Erstellung eines Umweltberichts konnten nach § 13a BauGB entfallen.

Der Auslegungsbeschluss erfolgte am 26.02.2010. Die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3(2) BauGB, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung vom 19.03.2010, vom 29.03.2010 bis 30.04.2010.

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.05.2010 gemäß § 10 (1) BauGB gefasst.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Brackenheim als „Wohngebiet“ ausgewiesen, somit bedarf der Bebauungsplan keiner Genehmigung. Der Bebauungsplan wird dem Landratsamt Heilbronn nun zur Anzeige vorgelegt.

3. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Für das Plangebiet war nach § 13a BauGB kein Umweltbericht erforderlich.

4. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der Offenlegung nach § 3(2) BauGB wurde von privater Seite keine Schreiben bei der Gemeinde Cleebornn eingereicht.

In der Benachrichtigung der Behörden nach § 4(2) BauGB wurden von insgesamt 6 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat in seinem Schreiben vom 06.07.2009 auf die früher vorgebrachten Hinweise zur Geologie verwiesen. Diese wurden seinerzeit in der Planung berücksichtigt.

Das Landratsamt Heilbronn hat mit Schreiben vom 28.04.2010 folgende Punkte vorgebracht.

Das LRA macht Hinweise zur Konstruktion der vorgesehenen Lärmschutzwand, gleichermaßen wird die Kostentragung angesprochen. Diese Punkte werden bei der Ausführung berücksichtigt.

Die PD Heilbronn weist mit Schreiben vom 27.04.2010 auf die Notwendigkeit der Sperrung des Michaelsberger Wegs hin zur Kreisstraße hin. Dies war so ohnehin berücksichtigt.

Der Regionalverband begrüßt mit Schreiben vom 27.04.2010 die Planung.

Die Deutsche Telekom weist auf das Telekommunikationsgesetz hin und schließt ein Verbot von oberirdischen TK-Linien aus. Dies war so ohnehin nicht im B-Plan enthalten.

Die PrimaCom stellt Bedingungen zur Verlegung von Leitungen. Dies muss im Rahmen der Ausführung geklärt werden.

Ausgefertigt:

Cleebornn, den 22.05.2010



Thomas Vogl
Bürgermeister