

Sitzungsvorlage

zur **öffentlichen Sitzung**
der Stadt Gundelsheim



Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	19.07.2023	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2023/348

Bebauungsplan "Ob dem Dorf Höchstberg V" in Gundelsheim-Höchstberg
- Vorstellung des optimierten Städtebaulichen Konzepts
- Bericht zum weiteren Vorgehen

Sachverhalt:

Die Nachfrage an freien Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt Gundelsheim sowie in den Stadtteilen ist anhaltend hoch.

Nachdem über Jahre keine Baugebietsentwicklung in Höchstberg realisiert werden konnte, hat der Ortschaftsrat den Wunsch geäußert, das Gebiet „Ob dem Dorf V“ aus dem Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu erschließen.

In der nichtöffentlichen Sitzung am 24.03.2021 hatte sich der Gemeinderat aus verschiedenen vorgestellten städtebaulichen Konzepten für das damalige Konzept Variante 3 ausgesprochen.

Auf dessen Grundlage wurde der Bebauungsplanvorentwurf entwickelt. In der öffentlichen Sitzung am 22.09.2021 wurde vom Gemeinderat das Aufstellungsverfahren eingeleitet, der Planvorentwurf gebilligt sowie die Freigabe zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung wurde in der Frist vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 durchgeführt. Aufgrund der im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie der im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens vorgeschlagenen Flächenreduzierung wurde der Städtebauliche Entwurf angepasst und in der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.02.2022 vorgestellt.

Das Flächennutzungsplanverfahren hat mittlerweile nach Durchführung einer erneuten Beteiligungsphase einen Stand erreicht, der ohne weitere Einwendungen den vorliegenden Flächenumfang des Baugebiets Ob dem Dorf V darstellt und so zum Feststellungsbeschluss geführt werden soll.

Seit der Vorstellung des städtebaulichen Konzepts, Stand Februar 2022, wurden Vorplanungen zur Erschließung und Bodenordnung erarbeitet sowie die örtliche Situation schalltechnisch erhoben. Für eine wirtschaftlich angemessene Umsetzung des Baugebiets erfolgten gegenüber dem Planstand 2022 nochmals Flächenoptimierungen.

Der Planbereich umfasst ca. 3,2 ha. Es sind insgesamt 48 Bauplätze geplant, davon 11 für Reihen-, 10 für Doppelhaushälften und 24 Einfamilienhausgrundstücke. 3 Baugrundstücke sind für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Insgesamt können rund 70 Wohneinheiten realisiert werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt als Ringerschließung mit Anschluss an die Bernbrunner Straße im nördlichen Bereich.

Die optimierte Planung zum städtebaulichen Konzept wird in der Sitzung durch Herrn Schröder vom Büro Wick + Partner aus Stuttgart eingehend erläutert.

Mit einem positiven Beschluss des Gemeinderats zum städtebaulichen Konzept soll auf der Grundlage dieser Planung die vertiefende Planung erfolgen und das Bebauungsplanverfahren vorangetrieben werden.

Auf Grundlage der bisherigen ersten Eigentümergespräche werden durch die Verwaltung gemeinsam mit Herrn Dr. Neureither vom Vermessungsbüro Schwing & Dr. Neureither die weiteren Eigentümergespräche mit allen Eigentümern der nunmehr im Geltungsbereich liegenden Grundstücke geführt.

Beschlussvorschlag:

1. Beratung über das vorliegende Städtebauliche Konzept
2. Billigung der Planung als Grundlage zur Fortsetzung des Bebauungsplan- sowie Umlegungsverfahrens.

Anlagen:

230628_Anlage1_GeltungsbereichBP Ob dem Dorf Hoechstberg
230628_Anlage2_STE Ob dem Dorf Hoechstberg