



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 02. Juni 2008 von 20.10 Uhr bis 21.00 Uhr im Saal des Bürgerhauses Remshalden-Grünbach	Anwesend: Bürgermeister Zeidler und 20 Gemeinderäte Entschuldigt: GR Haller und GR Dr. Werner Außerdem anwesend: TB Molt und die Mitarbei- ter Englert, Hackspacher, Lu- kert und Jakubeit Schriftführer: Herr Kuderna
--	--

BM Zeidler verweist auf die nachstehenden Erläuterungen, die sämtlichen Mitgliedern des Gemeinderats zusammen mit der Einladung zur Sitzung vom 28.04.2008 zugegangen sind. (S. Anlage)

„I. Bauleitplanverfahren 'Lange Wiesen I', Remshalden-Geradstetten hier: Anpassung des Geltungsbereiches auf der Grundlage des Rahmenplans und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

II. Antrag

Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage des Abgrenzungsplanes vom 28.04.2008

- a) die Anpassung des Plangebiets aus dem Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2007 auf Grundlage des Rahmenplans (Stand 07.04.2008),**
- b) gem. § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen.**

III. Begründung

Der Gemeinderat hat bereits am 26.02.2007 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lange Wiesen I“ im Ortsteil Geradstetten gefasst, nach dem der Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2a BauGB aufgestellt werden soll. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß Beschluss vom 26.02.2007 war der Abgrenzungsplan vom 14./26.02.2007 der Gemeinde Remshalden (Bauamt/SG Planung) maßgebend.

Das Plangebiet entwickelt sich aus der „gemischten Baufläche“ (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO), im Flächennutzungsplan mit O-Nr. Gs 7 bezeichnet, und entspricht somit den Zielen des seit 21.04.2005 genehmigten Flächennutzungsplanes „Remshalden 2020.“

Mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Rathaus / Verwaltungsgebäude“ sowie „Erweiterung Pflegeheim / betreutes Wohnen“ (im Sinne von Anlagen für soziale Zwecke) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO erreicht werden.

Zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise ist am 17.04.2008 seitens der Gemeindeverwaltung ein Gespräch im Landratsamt, Geschäftsbereich Baurecht, erfolgt. Hierbei wurde durch den Geschäftsbereichsleiter, Herrn Bayer, die eindeutige Empfehlung ausgesprochen, durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Verfahren effizient durchführen zu können (d.h. insbesondere ohne das Erfordernis von etwaigen Änderungen oder Befreiungen unter Berücksichtigung der konkretern Wettbewerbsergebnisse zur Hochbauplanung). Begründet wird diese wie folgt:

- Der Bebauungsplan wird auf die geplante Bebauung zugeschnitten
- Aufwändige Änderungsverfahren bzw. Befreiungstatbestände von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden dadurch vermieden
- Offenheit/Klarheit der Planung:
für die betroffenen Bürgerschaft können die Planungsabsichten, insbesondere der Hochbau, anschaulich und verständlich dargestellt werden

Geplante Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: **SO** (Sondergebiet)

Das Plangebiet entwickelt sich damit zwar nicht unmittelbar aus der „gemischten Baufläche“ (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO), nach Aussage des Landratsamtes reicht eine spätere Anpassung im Rahmen der Fortschreibung des seit 21.04.2005 genehmigten Flächennutzungsplanes „Remshalden 2020“ aus (Begründung: bei der festzusetzenden Gebietsart bzw. baulichen Nutzung handelt es sich um generell zulässige Nutzungsarten in „gemischten Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (und daraus abgeleitet den §§ 5, 6 und 7 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung: Anzahl der Vollgeschosse: III bis max. IV bzw. Definition der Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO) mittels maximal zulässiger Traufhöhen von ca.14,00 m (bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) von ca. 240,00 m) .

Durch die bereits laufende „informelle“ Öffentlichkeitsbeteiligung zum Rahmenplan (in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB) und die im Zuge der Anpassung des Plangebietes formulierten geplanten Festsetzungen (bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung) ist bereits frühzeitig ein hohes Maß an Transparenz gegeben. In diesem Kontext ist auch die Bürgerversammlung am 05.06.2008 zu sehen, in der die Ziele und Zwecke der Planung (einschließlich der im Rahmen der Konzeptfindung diskutierten Varianten) ausführlich erläutert werden sollen. Dadurch sind auch nach Auffassung des Landratsamtes im formellen Bebauungsplanverfahren mit dem Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ grundsätzliche Bedenken vor allem von den unmittelbar betroffenen Bürgern (Nachbarn, Grundstückseigentümer) weitgehend minimiert.“

Ohne Diskussion wird den Beschlussvorschlag a) und b) en bloc einstimmig zugestimmt.