

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/472/2019	Az.: 621.41
Datum der Sitzung 26.02.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Bebauungsplanverfahren "Unterer Hohenrain" in Hößlinswart

Der städtebauliche Entwurf für das Baugebiet „Unterer Hohenrain“ in Hößlinswart und die Erschließungsplanung sind zwischenzeitlich soweit gediehen, dass das notwendige beschleunigte Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet werden kann. Alle maßgeblichen Stellen des Landratsamtes wurden bereits im Vorfeld in die Überlegungen der Gemeinde und in die Planungsschritte der Fachplaner einbezogen. Darüber hinaus haben konstruktive Gespräche mit Vertretern der Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart und dem Verband Region Stuttgart stattgefunden.

Der Bau- und Umweltausschuss (BUA) wird sich in seiner öffentlichen Sitzung am 19.02.2019 nochmals mit dem städtebaulichen Konzept, welches dem nun vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegt, und der Straßenplanung im Bereich der L1140 (Hirschstraße) befassen. Bestandteil des Beschlussvorschlags der Verwaltung für den BUA ist dabei u.a. eine Empfehlung an den Gemeinderat, das förmliche Bebauungsplanverfahren auf Basis des nachfolgend beschriebenen städtebaulichen Entwurfes einzuleiten.

Räumliche Lage des Baugebiets und bestehende Rechtsverhältnisse:

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Hößlinswart im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche. Das Gebiet definiert künftig den nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hößlinswart und bildet gleichzeitig den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum. Beim Plangebiet handelt es sich um einen mäßig geneigten Südhang. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets befindet sich das Gelände auf einem Niveau von ca. 385 m ü. NN. Es fällt gleichmäßig bis zur südlich verlaufenden Hirschstraße um ca. 20 m auf ca. 365 m ü. NN ab. Ein von West nach Ost verlaufender Wirtschaftsweg im Norden bildet die fußläufige Verbindung zwischen der Gamsstraße und dem westlich angrenzenden landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraum. Die Widerstraße im Westen des Gebiets ist lediglich bis auf Höhe des Friedhofs provisorisch ausgebaut. Ein bestehender Wirtschaftsweg am Rand führt die Wegeverbindung nach Norden weiter bis zur o.g. Ost-West-Verbindung.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen stellt für den südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets bereits geplante Wohnbauflächen dar. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen wird

der angrenzende Teil des Gebiets künftig nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung benötigt und steht daher für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Der bestehende Siedlungskörper kann in diesem Zusammenhang in städtebaulicher sinnvollerweise arrondiert werden. Das Gebiet ist unbeplant und wird nach § 35 BauGB beurteilt (Lage im Außenbereich).

Bebauungs- und Freiraumkonzept:

Das Neubaugebiet „Unterer Hohenrain“ arrondiert den nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hößlinswart und schafft einen klaren Baurand gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum. Im neuen Wohngebiet entsteht eine kleinteilige zweigeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern, die als Einzel- und Doppelhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen vorgesehen sind. Durch die bestehende Topographie ergeben sich gut nutzbare Hang- und Gartengeschosse. Die Neubebauung wird parallel zu den Höhenlinien und nach Süden ausgerichtet entwickelt. Als Dachform ist für die geplanten Einfamilienhäuser auf Grund der Fernwirkung überwiegend ein Satteldach vorgesehen. Lediglich die Doppelhäuser am östlichen Gebietseingang sind mit Flachdach geplant.

Erschließungs- und Mobilitätskonzept:

Eine neue Straßenschleife (Verlängerung der Widderstraße) zwischen Gamsstraße und Hirschstraße bildet künftig das Erschließungsrückrat des Neubaugebiets. Es entsteht dadurch ein Ringschluss zwischen Gamsstraße und Widder-/Hirschstraße, wodurch eine Verkehrsverteilung entsteht, die dazu beiträgt, dass die bestehenden östlich angrenzenden Wohngebiete nur gering belastet werden. Der breite, in diesem Umfang nicht mehr erforderliche Straßenraum der bestehenden Gamsstraße soll im Einmündungsbereich zurückgebaut werden. Die entstehende Fläche wird dem Baugebiet zugeschlagen.

Das Erschließungskonzept sieht entlang der verlängerten Widderstraße als neue Haupteerschließung des Gebietes einen einseitig verlaufenden Gehweg vor. Auf Höhe des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes (Flurstück Nr. 699) ist eine Verengung in der Widderstraße geplant, welche zur Verkehrsberuhigung beiträgt. Der nördlich der „neuen“ Widderstraße gelegene Bereich des Baugebiets wird über drei abgehende kurze Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit jeweils am Ende erschlossen (Wohnstraße C „Hermelinweg“, Wohnstraße D „Eichhörnchenweg“ und Wohnstraße E „Siebenschläferweg“). Im Süden befindet sich ein von Osten nach Westen verlaufender Wirtschaftsweg, der im Zuge der Erschließung teilweise ausgebaut wird (Straße A „Steinbockweg“).

Der Wirtschaftsweg im Norden bleibt erhalten und wird nicht für die Erschließung des Baugebiets herangezogen.

Entlang der Haupteerschließungsstraße im Westen und Osten werden öffentliche Parkplätze angeordnet. Der Entwurf bietet hier die entsprechenden Möglichkeiten zum späteren Aufbau der notwendigen Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und hält daher entsprechende Flächen vor. Die private Parkierung ist in Form von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen.

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Das vorhandene öffentliche Kanalnetz zur Abwassereinleitung des Neubaugebietes in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert bzw. wird sofern notwendig entsprechend angepasst.

Das vorliegende Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht für den nordöstlichen Bereich eine getrennte Ableitung des Regenwassers über die bestehende Oberflächenwasserleitung in der Gamsstraße vor, welche in südlicher Richtung über die Kaninchenstraße bis zum Gewässer II. Ordnung Steinach führt. Dort wird das Niederschlagswasser gedrosselt in die Vorflut eingeleitet. Der westliche Abschnitt des Baugebiets kann aus topographischen Gründen nicht in diese Leitung entwässert werden. Das Abwasser der betreffenden 13 Grundstücke soll vor diesem Hintergrund nicht getrennt, sondern im Mischsystem abgeleitet werden. Damit der Ablauf bei Regenwetter nicht stoßartig, sondern gedrosselt in die öffentliche Kanalisation erfolgt, werden Retentionszisternen analog zum Baugebiet „Stoffelannenäcker“ in Steinach im Rahmen der Erschließung eingebaut.

Die Kosten des städtebaulichen Entwurfs einschließlich Bebauungsplan mit Darstellung der Umweltbelange (ARP und Blank Landschaftsarchitekten) belaufen sich auf rd. 30.000,-- €.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Es wird festgestellt, dass weder ein Mitglied des Gemeinderates noch der Vorsitzende befangen sind.**
- 2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Unterer Hohenrain“ in Hößlinswart wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB.**
- 3. Zusammen mit dem Bebauungsplan sollen auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) erlassen werden.**

4. **Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf Gemarkung Hößlinswart die Grundstücke Flst.Nr. 58/6, 395/2, 694, 695, 699, 700 (Widderstraße), 700/1, 701, 703, 703/1, 704, 704/1, 706, 706/1, 707, 707/1, 709, 709/1, 710 und 710/1 sowie die Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 641 (Weg), 690 (Weg), 691, 693/1, 696 und 1503 (Gamsstraße). Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan der Architekten Partnerschaft ARP, Stuttgart, im Maßstab 1:500 vom 26.02.2019.**
5. **Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.**
6. **Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird aufgrund von § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.**
7. **Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.**
8. **Der Bebauungsplanentwurf „Unterer Hohenrain“ in Hößlinswart vom 26.02.2019 mit den örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung vom 26.02.2019 wird vom Gemeinderat gebilligt und ist nach entsprechender öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Berglen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Ebenfalls auszulegen sind die faunistische Relevanzprüfung vom 21.03.2018 und die faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange vom 02.11.2018, jeweils gefertigt vom Büro Stauss & Turni, Tübingen. Ferner sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.**
9. **Das Ingenieurbüro Riker und Rebmann wird mit der weiteren Planung der Erschließungseinrichtungen beauftragt. Das Vermessungsbüro Henn und Kessler erhält den Auftrag zur Katastervermessung und Grundstücksabmarkung.**
10. **Der Vorsitzende wird ermächtigt, einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis bezüglich der Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu schließen.**

Verteiler:

- 1 x Bebauungsplanordner „Unterer Hohenrain“
- 1 x ARP
- 1 x Ingenieurbüro Riker + Rebmann