

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/528/2019	Az.: 621.41
Datum der Sitzung 24.09.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Bebauungsplan "Pfeiferfeld" in Berglen-Steinach mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat hat sich in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 08.05.2018 mit der Ausweisung des Baugebiets „Pfeiferfeld“ in Steinach ausführlich befasst und die Verwaltung mit einer weitergehenden Planung beauftragt. Von der Architektenpartnerschaft ARP aus Stuttgart wurde anschließend auf Basis dieses Beschlusses ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, welcher dem Gemeinderat am 21.05.2019 von Stadtplaner Andreas Janecky detailliert vorgestellt wurde. Das Gremium sprach sich nach eingehender Beratung mit überwältigender Mehrheit für die Entwicklung eines konkreten Bebauungsplans auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Konzepts gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aus.

Rechtsverfahren

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen sowie für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfeiferfeld“ erforderlich.

Die mit § 13a BauGB für Innenbereichsflächen entwickelte Praxis wurde aufgrund einer Novellierung des Baugesetzbuchs nun zeitlich begrenzt auch auf Flächen im Außenbereich ausgedehnt. Nach dem neuen § 13b BauGB sollen Bebauungspläne mit einer Netto-Grundfläche von bis zu 10.000 m² (dies entspricht in der Regel einem Brutto-Bauland von rund 2,5 - 3,5 ha) ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Diese Möglichkeit gilt allerdings nur für Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und deren Geltungsbereich an bebaute Ortslagen anschließt. Die neue Regelung wurde vom Gesetzgeber bis zum 31.12.2019 befristet. Dies bedeutet, dass Verfahren zur Aufstellung von entsprechenden Bebauungsplänen bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden müssen. Der Verfahrensabschluss, also der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 BauGB des Gemeinderats, muss bis spätestens 31.12.2021 erfolgen. Das Bebauungsplanverfahren für das Baugebiet „Pfeiferfeld“ sollte zur

Fristwahrung durch die Fassung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung nun förmlich eingeleitet werden. Das Verfahren wird mit der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, also in zweistufiger Form, durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden jedoch in angemessener Form in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplanentwurf wird erst nach Abschluss des oben genannten Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erstellt.

Grundstückssituation und zusätzlicher Grunderwerb

Alle Grundstücke, die zur grundsätzlichen Ausweisung des Baugebiets erforderlich sind, konnten von der Gemeinde erworben werden. Die entsprechenden Kaufverträge wurden im vergangenen Jahr bereits notariell beurkundet.

Bei den Grundüberlegungen für das Baugebiet sind die Fachplaner und die Verwaltung zunächst davon ausgegangen, dass die äußere Erschließung des Wohngebiets über zwei Anschlüsse an die Tannenstraße und die Pinienstraße erfolgt. Eine direkte Anbindung an die im Norden verlaufende Luisenstraße hätte jedoch den Vorteil, dass der Ziel- und Quellverkehr direkt über das überregionale Verkehrsnetz (Kreisstraße K 1872) fließen könnte. Die angrenzenden Wohngebiete würden dadurch weitgehend von zusätzlichem Verkehr entlastet. Die zur Umsetzung der favorisierten Erschließungsvariante benötigten Grundstücke befinden sich jedoch in Privateigentum. Der Gemeinderat hat die Verwaltung vor diesem Hintergrund am 21.05.2019 mit weiteren Grundstücksverhandlungen beauftragt und zum Ankauf der Flächen ermächtigt. Die überwiegende Anzahl der Grundstückseigentümer möchte die Gemeinde bei der Umsetzung des Straßenanschlusses unterstützen und ist daher bereit, ihre hierfür benötigten Grundstücke zu veräußern. In der Kürze der Zeit und aufgrund der Sommerpause konnte die notarielle Beurkundung der einzelnen Kaufverträge allerdings noch nicht vorgenommen werden. Die Verwaltung geht aktuell davon aus, dass der zusätzliche Grunderwerb größtenteils bis Ende des Jahres abgewickelt werden kann.

Lage, Größe und städtebauliches Konzept

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Steinach, im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche. Es arrondiert künftig den östlichen Siedlungsrand und schafft einen klaren Baurand gegenüber dem angrenzenden Land-

schaftsraum. Die Größe des Gebiets beträgt ca. 4,65 ha. Die genaue Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:2000 vom 24.09.2019. Auf dem neu entstehenden Wohnbauland können ca. 84 neue Wohneinheiten realisiert werden, woraus sich eine Bruttowohndichte von ca. 50 Einwohnern (EW) pro Hektar errechnet (bei 2,1 EW/WE). Die laut Plansatz 2.4.0.8 (Z) für Berglen festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von mindestens 50 Einwohnern pro Hektar kann somit eingehalten werden.

Im neuen Wohngebiet entsteht eine nach Süden ausgerichtete Bebauung mit Einfamilienhäusern, die als Einzel- und Doppelhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen geplant sind. Am Gebietseingang im Norden und im zentralen Bereich wird die Möglichkeit für Mehrfamilienwohngebäude geschaffen. Durch eine Mischung der Wohnformen kann künftig Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse und Wünsche, insbesondere auch für Familien und Senioren, angeboten werden. Aufgrund der bestehenden Topographie ergeben sich gut nutzbare Hanggeschosse. Die Geschossigkeit variiert je nach Wohnform und Lage im Gebiet zwischen zwei und drei Vollgeschossen. Die Neubebauung wird vorwiegend parallel zu den Höhenlinien ausgerichtet.

Als Dachform sind für die geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser in Anlehnung an den westlich angrenzenden Bestand und aufgrund der Fernwirkung (Hanglage) jeweils Satteldächer vorgesehen. Lediglich die am nördlichen Gebietseingang und im zentralen Bereich gruppierten Mehrfamilienhäuser sind mit Flachdächern geplant. Für die Flachdächer über den obersten Geschossen ist bei diesen Mehrfamilienhäusern eine Dachbegrünung vorgesehen. Diese dient der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen förderlich auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus. Die ebenfalls vorgesehene Begrünung der privaten Baugrundstücke wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus und trägt zum geplanten durchgrünten Charakter des Wohngebietes bei. Zudem soll analog zum Baugebiet „Unterer Hohenrain“ in Hößlinswart ein Verbot von Steingärten im Textteil angeordnet werden.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebiets ist, wie bereits beschrieben, über einen neuen Anschluss an der Luisenstraße (K 1872) im Norden geplant. Hiervon ausgehend erfolgt die Zufahrt an zentraler Stelle ins Gebiet. An die Bestandsstraßen (Tannenstraße, Pinienstraße, Kiefernstraße) im Westen sind lediglich untergeordnete Anschlüsse vorgesehen, sodass hier mit keiner nennenswerten Verkehrsbelastung durch den Verkehr des Neubaugebietes zu rechnen ist. Die innere Erschließung erfolgt ohne Sackgassen über eine Ringstraße, die mit

einem einseitigen Gehweg versehen ist. Neben einer guten Orientierung ist damit eine problemlose Ver- und Entsorgung gewährleistet.

Die bestehende Anliegerstraße im Norden (Flst. 482/1) wird nicht für die Erschließung des Neubaugebietes herangezogen. Der Weg im Westen des Plangebiets (Flst. 471) wird ab Höhe des Gebäudes Pinienstraße 11 im weiteren Verlauf nach Norden nicht mehr benötigt und kann daher im Zuge der Erschließung des Baugebiets zurückgebaut werden. Die Zugänge / Zufahrten zu den Baugrundstücken werden vorwiegend von hangparallelen Straßen mit geringer / mäßiger Neigung erschlossen. Lediglich der Anschluss an die K 1872 sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Aufstiegsstraßen weisen steilere Neigungen von 8% bis 12% auf. Die geplanten Straßen sollen durch Anschlüsse an den Bestand zu einem zusammenhängenden Erschließungsnetz ergänzt werden, das auch die bestehenden landwirtschaftlichen Wege im Osten und Süden einbezieht.

Öffentliche Besucherstellplätze sollen entlang der Erschließungsstraße im zentralen Bereich entstehen. Der Entwurf bietet hier Möglichkeiten Elektrofahrzeuge zu laden und hält entsprechende Flächen vor. Die E-Ladeinfrastruktur kann bei Bedarf ausgebaut werden. Die private Parkierung ist in Form von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll über ein Rückhaltebecken in ein öffentliches Gewässer erfolgen. Die Beseitigung des Schmutzwassers wird über eine vom Niederschlagswasser abgetrennte Kanalisation erfolgen.

Stadtplaner Andreas Janecky und Ingenieur Gert Rebmann werden in der Sitzung anwesend sein und die Planung dem Gremium vorstellen.

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 an der Beschlussfassung mitwirkendes Mitglied des Gemeinderats, noch der Vorsitzende, befangen sind.**
- 2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Pfeiferfeld“ in Steinach 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 Bebauungsplans umfasst auf Gemarkung Steinach die Grundstücke Flst.Nr. 468, 469, 470/1, 470/2, 471/1, 471/2, 472, 473, 473/1**

(Weg), 474, 475, 476, 477, 478, 479 (Weg), 480, 482, 510/1 (Weg), 535/5, 536/1, 537/1, 539, 540/2, 541/2, 541/3, 542/1, 543/1, 543/2, 544, 546/2, 547, 548/2 und 549/1 sowie die Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 546 (Luisenstraße/K 1872), 471 (Weg) und 557/1 (Tannenstraße). Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan der Architekten Partnerschaft ARP, Stuttgart, im Maßstab 1:2000 vom 24.09.2019.

5. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird mit folgenden Unterlagen durchgeführt:

Lageplan der Architekten Partnerschaft ARP, Stuttgart, im Maßstab 1:2000 vom 24.09.2019 (Anlage 1), Ziele und Zwecke der Planung vom 24.09.2019 (Anlage 2) und städtebaulicher Vorentwurf vom 24.09.2019 (Anlage 3).

Die beschlossenen Unterlagen werden für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt und es wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ferner wird eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

6. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichts 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. Das Vermessungsbüro Henn und Kessler erhält den Auftrag zur Katastervermessung und Grundstücksabmarkung.
9. Der Vorsitzende wird ermächtigt, eine Vereinbarung mit dem Landkreis bezüglich der Inanspruchnahme der Kreisstraße 1872 im Zuge der Erschließung des Baugebiets zu schließen.

Verteiler:

1 x Bauamt
1 x ARP
1 x Ing.Büro Riker + Rebmann