

Gremium	Datum	Status	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	14.05.2020	Beschlussfassung	öffentlich

Bauamt Bearbeiter: Uwe Veit Aktenzeichen: 621.41	Datum: 05.05.2020 Kostenstelle: Sachkonto:
---	---

Betreff: ***Aufstellung des Bebauungsplans „Kreuzwiesen„ im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) -Auslegungsbeschluss***

- Anlagen:**
- Bebauungsplan-Entwurf vom 04.05.2020 mit folgenden Bestandteilen
 - Zeichnerischer Teil (Plan)
 - Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (Textteil)
 - Begründung
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 24.04.2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Kreuzwiesen“ einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.05.2020 wird gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans / der Örtlichen Bauvorschriften nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung:

1. Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Baugrundstücken hat der Gemeinderat in der Sitzung am 23.05.2019 über die Möglichkeiten zur Schaffung neuer Wohnbauflächen durch punktuelle Innenentwicklungen bzw. Arrondierungen am Ortsrand der Kernstadt beraten und sich dafür ausgesprochen, die erforderlichen Verfahren für die Schaffung von Bauland einzuleiten.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet „Kreuzwiesen“ liegt im äußersten Osten der Kernstadt auf der bisher unbebauten Südseite der Pestalozzistraße. Auf der rd 0,6 ha großen Fläche können 8 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser oder für Doppelhäuser geschaffen werden.

Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die technische Versorgung der Grundstücke sind über die Pestalozzistraße gewährleistet. Das Niederschlagswasser kann mit vertretbarem Aufwand über Retentionsgräben und -mulden in den unweit südlich gelegenen Mühlegraben eingeleitet werden. Die ergänzende südseitige Randbebauung der Pestalozzistraße stellt insofern eine aus siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Aspekten nachvollziehbare und sinnvolle bauliche Ergänzung dar und trägt dazu bei, dem erhöhten Siedlungsdruck und der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Kernstadt Blumberg entgegen zu wirken.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 24.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

2. Bauungskonzept / wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Vorgesehen ist eine südseitige Randbebauung an der Pestalozzistraße auf Grundstückstiefen von 24,0 m. Bei der geplanten Parzellierung mit 8 Baugrundstücken ergeben sich Grundstücksbreiten von rd. 23,5 m und eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 564 m².

Der Nachfragesituation entsprechend und unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Nutzung und Bebauung, wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen und mit maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude ausgelegt.

Um die geplante zweigeschossige Bauweise zu ermöglichen, die Höhenentwicklung der Gebäude jedoch angemessen zu begrenzen, werden im Bebauungsplan maximale Wand- und Firsthöhen (WH= 6,50m, FH=8,50m) festgesetzt.

Der bestehende, das Plangebiet durchquerende Verbindungsweg für Fußgänger von der Pestalozzistraße Richtung Sportgelände wird an den westlichen Gebietsrand verlegt und südlich des Baugebietes an die bestehende Wegetrasse angebunden.

Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird eine nach Lage und Größe geeignete öffentliche Fläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesen. Die endgültige Größe und Ausformung wird im Rahmen einer Detailplanung zur Entwässerung ermittelt.

Eine umlaufende Grünfläche (unbefestigter Wirtschaftsweg) dient zur landwirtschaftlichen Erschließung der verbleibenden südlichen Grundstücke sowie zur Führung der Niederschlagsentwässerung (Regenwasserkanal) der neuen Baugrundstücke.

3. Umweltbelange

Im Rahmen des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB wird von einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung findet keine Anwendung. Dennoch sind die Umweltbelange und insbesondere die artenschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Nach dem vorliegenden „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ (Anlagen) stehen der Aufstellung des B-Plans keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen, sofern die vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden: Erhalt einer Salweide und der gewässerbegleitenden Hochstaudenflur am östlichen Grabenauslauf, Beschränkung der Rodungszeiträume zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen, naturnahe Gestaltung der Retentionsbereiche mit einem Röhrlicht- und Hochstaudensaum.

Die Pestalozzistraße ist im Bereich des Plangebietes durch eine straßenbegleitende Baum- bzw. Gehölzreihe geprägt. Die einzelnen Bäume sind weder aufgrund ihres Alters, Erscheinungsbildes oder aus Sicht des Artenschutzes besonders schützenswert. Sie stellen aber in ihrer Gesamtheit ein Prägendes, den Straßenraum gliederndes Element dar, das im Zuge der Neubebauung aus städtebaulichen Gründen zur Durchgrünung des Straßenraumes erhalten oder durch Neupflanzungen aufgewertet werden sollte.

Um einerseits den Charakter der straßenbegleitenden Baumreihe zu bewahren, gleichzeitig jedoch für die einzelnen Grundstücke die individuellen Zufahrten nicht übermäßig einzuschränken, werden im Bebauungsplan Pflanzgebote für die Neupflanzung mittel- bis großkroniger Bäume entlang der Pestalozzistraße festgesetzt, die im Vorgartenbereich entlang der Straße individuell festgelegt werden können. Die Verpflichtung zur Neupflanzung entfällt, sofern auf den Grundstücken am Fahrbahnrand bereits bestehende Bäume oder Gehölze erhalten werden.

4. Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung des Gemeinderates zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans erfolgt die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats.

Sofern im Zuge des Beteiligungsverfahrens keine unerwarteten Schwierigkeiten und Verzögerungen auftreten, kann das Bebauungsplanverfahren im Herbst dieses Jahres abgeschlossen werden.