

TOP 2

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift „Nördlich der Karlstraße, 1. Änderung“ – Aufstellungsbeschluss

Beschlussorgan	Gemeinderat		
Behandlung	öffentlich	Amt	Bauamt
Sitzung am	26.02.2021	Sachbearbeiter/in	Eckle, Hans
Drucksache	GRö 21-008	Aktenzeichen	
vorherige Drucksachen			

Anlagen ja nein

Anlage 1: Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Textteil vom 18.11.2020

Anlage 2: Begründung vom 18.11.2020

Anlage 3: Verkehrsuntersuchung, Büro Modus Consult vom 17.11.2020

Anlage 4: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 18.09.2020

1. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Karlstraße, 1. Änderung“ mit Stand vom 18.11.2020 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.
2. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift „Nördlich der Karlstraße, 1. Änderung“ mit Stand vom 18.11.2020 gemäß § 74 LBO.
3. Der Gemeinderat nimmt den Vorentwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung jeweils in der Fassung vom 18.11.2020 zustimmend zur Kenntnis.

2. Sachverhalt

I. Ausgangslage, Anlass der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuen Wohnflächen durch fünf Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage. Durch die geplante Bebauung kann der derzeitigen erhöhten Nachfrage nach Wohnraum entgegengekommen werden.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit der rechtskräftige Baulinienplan „Nördlich der Karlstraße“, genehmigt am 03.02.1961. Die dort getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Erschließungssituation stimmen nicht mit der geplanten Bebauung überein. Zur Sicherung der geplanten Bebauung ist somit die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neugestaltung sicherstellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2011/3, 2012/1 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 2003/1, 2004, 2010/1 und 2032/1 und hat eine Flächengröße von rund 10.856 m².

II. Festsetzungen im Plangebiet

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt, um dem erhöhten Bedarf nach Wohnraum nachzukommen.

Die Planung wird aufgrund ihrer eingebetteten Lage am Ortsrand der Stadt Langenau als Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 10.638 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen gesetzlichen Kriterien.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässige bauliche Höhe (OK=Gebäudeoberkante) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Kellerräume und Erschließungswege bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der, mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmten städtebaulichen Konzeption, differenziert nach den jeweiligen Gebäudeteilen mit 2 bis 4 Vollgeschossen festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Gebäudeteile mit der Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern festgelegt. Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante ist hierbei auf 482,00 m ü. NN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von ca. 12,60 m über Gelände entspricht. Die jeweiligen Gebäudehöhen sind in die Planzeichnung eingetragen. Die jeweilige Differenz zwischen der Höhe des städtebaulichen Entwurfs und der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe von ca. 0,50 m wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Begrünung der Flachdächer (Mindestsubstratstärke 10 cm)
- Pflanzung von Bäumen gem. Planzeichen
- Pflanzung eines Laub- oder Obstbaums je 500 m² Grundstücksfläche
- Festsetzung einer Artenliste mit heimischen und standortgerechten Bäumen
- Erhaltungsgebot von bestehenden Gehölzen
- Erhalt eines Baumes im Nordosten des Plangebiets

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Parallel zum bisherigen Verfahren wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Zeeb & Partner, Ulm, erarbeitet. Dabei wurden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Ebenfalls wurde der Verlauf des Simontalgrabens gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 02.09.2020 überarbeitet. Der damals dargestellte Stand wurde mit dem Landratsamt abgestimmt. Im Rahmen der nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigung wurde jedoch vom Landratsamt eine Verdolung des Simontalgrabens auf der Trasse des jetzigen Grabens bevorzugt. Der Bebauungsplan sowie die Unterlagen zur wasserrechtlichen Genehmigung wurden daraufhin überarbeitet und entsprechend angepasst.

Desweiteren konnte zwischenzeitlich vom Vorhabenträger das unmittelbar westlich angrenzende Flurstück Nr. 2010/1 erworben werden. Damit besteht nun die Möglichkeit, die vom Gestaltungsbeirat vorgeschlagene fußläufige Anbindung des Plangebiets an die Nelkenstraße/Rosenstraße umzusetzen. Die städtebauliche Konzeption sowie der Entwurf des Bebauungsplans wurden dahingehend angepasst.

Weiteres Vorgehen

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift „Nördlich der Karlstraße, 1. Änderung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen und den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 18.11.2020 zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

3. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: nein

Höhe: --- Euro

im laufenden Haushaltsjahr

in folgenden Haushaltsjahren

planmäßig

überplanmäßig

außerplanmäßig

Planansatz: --- Euro

Anmerkungen:
