

Gremium	Datum	Status	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	26.09.2019	Beschlussfassung	öffentlich

Bauamt Bearbeiter: Uwe Veit Aktenzeichen: 621.41	Datum: 10.09.2019 Kostenstelle: Sachkonto:
---	---

Betreff: ***Bebauungsplan Kirchberg II, 1. Änderung***

- Anlagen:**
- Bebauungsplan-Entwurf vom 23.08.2019
 - Plan vom 23.08.2019
 - Textfestsetzungen vom 23.08.2019
 - Begründung vom 23.08.2019
 - „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, NATURA 2000 - Vorprüfung vom 18.09.2018

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Kirchberg II - 1. Änderung“ einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 23.08.2019 wird gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften sowie die Beteiligung der Behörden durchzuführen.

Begründung:

1. Planungsanlass

In Anbetracht der anhaltend sehr großen Nachfrage nach Baugrundstücken und um insbesondere jungen, einheimischen Familien eine Baumöglichkeit vor Ort bieten zu können, besteht dringender Handlungsbedarf, kurz- und mittelfristig Wohnbauflächen bereit zu stellen. Die Stadt Blumberg beabsichtigt daher, das Wohngebiet „Kirchberg II“ am südöstlichen Siedlungsrand von Hondingen zu erschließen.

Der Bebauungsplan „Kirchberg II“ ist bereits seit 2006 rechtsverbindlich. Bisher wurde das Plangebiet noch nicht erschlossen. Auch gab es bisher noch kein kommunales Eigentum an den überplanten Flächen. Zwischenzeitlich konnten die Fragen des Grunderwerbs geklärt werden, eine Entwicklung der Bauplätze soll möglichst zeitnah erfolgen.

Seit der Ausweisung des Baugebietes im Jahr 2006 haben sich die Anforderungen an den Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen aufgrund neuer Trends im Einfamilienhausbau und aktueller Vorstellungen der Bauherren geändert. Der rechtskräftige Bebauungsplan soll daher in seinen Festsetzungen und Bauvorschriften angepasst werden.

Dies betrifft zum Einen die geplante Erschließungsstraße mit ihrer Führung und Gestaltung. Zudem sollen die Bauvorschriften aus pragmatischen Gesichtspunkten punktuell geändert und insgesamt flexibler gehalten werden. Das Plangebiet bleibt mit seiner Abgrenzung und Größe von rd. 1,6 ha unverändert.

In der Gemeinderatssitzung am 27.09.2018 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens „Kirchberg II - 1. Änderung“ gefasst. Nachdem die Fragen des Grunderwerbs zwischen den betroffenen Eigentümern und der Verwaltung geklärt sind und auch die Erschließungsplanung im Entwurf vorliegt, soll nun das Änderungsverfahren des Bebauungsplans zügig fortgeführt und abgeschlossen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung zu schaffen.

2. Planungsverfahren

Die BP-Änderung erfolgt nach Vorabstimmung mit dem Landratsamt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB). Die Voraussetzungen dazu sind gegeben, da im Rahmen der Bebauungsplanänderung die bisherige Planung in den Grundzügen beibehalten wird. Die grundsätzliche Aufteilung des Bebauungsplangebietes mit seinen Bau-, Verkehrs- und Grünflächen wird übernommen. Das Baugebiet wird nach wie vor als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundzüge der Verkehrsführung mit einer zentralen Wohnstraße mit beidseitiger linearer Bebauung und einer wohngebietstypischen Ausgestaltung der Straßenräume werden übernommen.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer formalen Umweltprüfung und von der Aufstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegenstehen.

3. Wesentliche Inhalte der Bebauungsplanänderung

Erschließung:

Das Gebiet soll wie bereits im rechtskräftigen B-Plan mit einer zentralen Wohnstraße als Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen werden, die im Süden an der bisherigen Zufahrtsstraße zum Wohngebiet „Kirchberg I“ anschließt.

Der bisher zentral im Gebiet vorgesehene, aufgeweitete Bereich in Form eines Kreisverkehrsplatzes mit einem Durchmesser von 20 m wird aufgehoben und den Baugrundstücken zugeschlagen. Dadurch ergibt sich insgesamt eine leistungsfähigere Erschließung, auch für Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr, Schneeräumung) bei einem reduzierten Erschließungsaufwand.

Für die geplante Erschließungsstraße ist ein Ausbauquerschnitt von insgesamt 7,0 m vorgesehen, der sich in den Fahrbahnbereich (5,0 m) und einen begleitenden Seitenstreifen (2,0 m) gliedert.

Um den Aufenthaltscharakter der Wohnstraße zu betonen, ist die Erschließungsstraße im Mischverkehr zur gleichberechtigten Nutzung aller Verkehrsarten vorgesehen. Der Fahrbahnverlauf weist mehrere Verschwenkungen auf, um eine Raumbildung im Straßenverlauf zu unterstützen und die zu Fahrgeschwindigkeit zu dämpfen.

Der Bereich des Seitenstreifens steht für das (Besucher-) Parken, für Baumquartiere, für den Aufenthalt (Kinderspiel), oder als Sicherheitsraum oder Ausweichfläche (Begegnungsverkehr) u.Ä. zur Verfügung.

Die bereits im bestehenden Bebauungsplan vorhandenen Fußwegverbindungen zum Gebiet „Kirchberg I“ und Richtung Friedhof sowie die im Bereich der Straße „Am Kirchberg“ geplanten Parkplätze, welche ausschließlich den Friedhofs- und Kirchenbesuchern dienen sollen, werden beibehalten, ebenso die geplanten Senkrechtparkplätze im Bereich der Wendeanlage.

Neuaufteilung der Baugrundstücke, Baufensterausweisungen

Die bisherige Ausweisung von Einzelbaufenstern für insgesamt 14 Einfamilienhäuser sowie die Festsetzungen verbindlicher Firstrichtungen werden zu Gunsten einer durchgehenden, flexiblen Baufensterausweisung und einer größeren Gestaltungsfreiheit bei der Gebäudeanordnung aufgehoben.

Es erfolgt eine Neuaufteilung mit insgesamt 15 Baugrundstücken, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 685 m².

Von der bisherigen, verbindlichen Vorgabe von Garagenstandorten und der Festlegung von Zufahrtsbereichen zu den Einzelgrundstücken wird zu Gunsten individueller Bebauungslösungen abgesehen.

Bauvorschriften

Die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche (GRZ 0,4) sowie der offenen Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) wird unverändert übernommen.

Die bisherige Festlegung auf geneigte Dachformen, bei einem Ausschluss von Flach- und Tonnendächern wird auf Anregung des Ortschaftsrats beibehalten, um auch weiterhin einen städtebaulichen Zusammenhalt über die Dachformen zu unterstützen und einzelne Fremdkörper im Bebauungszusammenhang auszuschließen. Um zukünftig auch moderne Hausformen mit mäßig geneigten Dächern zu ermöglichen, wird die zulässige Dachneigung mit mindestens 15° festgesetzt (statt bisher 20°-45°).

Um den aktuellen Trends im Einfamilienhausbau nachzukommen, soll für das Wohngebiet eine zeitgemäße Bauweise mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine maximale Geschoszahl von zwei Vollgeschossen und eine Wandhöhe von maximal 6,50 m festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 8,00 m wird ein geneigter Dachaufbau ermöglicht, gleichzeitig soll aber

der Bau eines weiteren, dritten Geschosses (als „Nicht-Vollgeschoß“) möglichst vermieden werden.

Grünordnerische Festsetzungen

Der festgesetzte Grüngürtel am nordöstlichen Gebietsrand ist Bestandteil des Ausgleichskonzeptes des bisherigen B-Plans. Um diese Funktion weiterhin zu sichern und eine landschaftsgerechten Einbindung des künftigen Siedlungsrandes zu unterstützen, wird die Grünfläche in ihrer Lage, Ausdehnung und den grünordnerischen Festsetzungen (Streuobstwiese) übernommen.

Ebenso wird die grünordnerische Festsetzung übernommen, wonach je Privatgrundstück pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

4. Weiteres Vorgehen

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

Sofern keine unerwarteten Schwierigkeiten und Verfahrensverzögerungen auftreten, kann das Bebauungsplanverfahren noch in diesem Jahr abgeschlossen werden.