



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/306/2018																										
Sitzung am 26.11.2018	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																									
<p>TOP: 7 Bebauungsplan `Laurenbühl II - 3. Änderung`</p> <p>1. Aufstellungsbeschluss</p> <p>2. Zustimmung zum Planentwurf</p> <p>3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange</p>																												
<p>Ausgangssituation:</p> <p>Zum Sachverhalt fanden bisher folgende Beratungen statt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sitzung am</th> <th>Gremium</th> <th>Status</th> <th>Sachverhalt</th> <th>Vorlagen-Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>05.04.2017</td> <td>AUT</td> <td>N</td> <td>Kinderspielplatzkonzept - Vorberatung</td> <td>40/037/2017</td> </tr> <tr> <td>28.06.2017</td> <td>AUT</td> <td>Ö</td> <td>Spielplatzkonzept – Erneute Vorberatung</td> <td>40/092/2017</td> </tr> <tr> <td>24.07.2017</td> <td>GR</td> <td>Ö</td> <td>Kinderspielplatzkonzept – Beschluss</td> <td>40/122/2017</td> </tr> <tr> <td>19.09.2018</td> <td>AUT</td> <td>N</td> <td>Bebauungsvarianten - Vorberatung</td> <td>40/303/2018</td> </tr> </tbody> </table>				Sitzung am	Gremium	Status	Sachverhalt	Vorlagen-Nr.	05.04.2017	AUT	N	Kinderspielplatzkonzept - Vorberatung	40/037/2017	28.06.2017	AUT	Ö	Spielplatzkonzept – Erneute Vorberatung	40/092/2017	24.07.2017	GR	Ö	Kinderspielplatzkonzept – Beschluss	40/122/2017	19.09.2018	AUT	N	Bebauungsvarianten - Vorberatung	40/303/2018
Sitzung am	Gremium	Status	Sachverhalt	Vorlagen-Nr.																								
05.04.2017	AUT	N	Kinderspielplatzkonzept - Vorberatung	40/037/2017																								
28.06.2017	AUT	Ö	Spielplatzkonzept – Erneute Vorberatung	40/092/2017																								
24.07.2017	GR	Ö	Kinderspielplatzkonzept – Beschluss	40/122/2017																								
19.09.2018	AUT	N	Bebauungsvarianten - Vorberatung	40/303/2018																								
<p>Anlass der Planung</p> <p>Die Stadt Aulendorf hat im Frühjahr 2013 alle Kinderspielplätze in der Kernstadt und in den Ortsteilen nach Lage, Einzugsbereich, Frequentierung, Ausstattung und Zustand untersucht und eine Spielplatzkonzeption ausgearbeitet. Das Spielplatzkonzept wurde vom Gemeinderat am 22.04.2013 beschlossen.</p> <p>Im Spielplatzkonzept wurde festgestellt, dass der Einzugsbereich der beiden Kinderspielplätze an der Heinestraße fast identisch ist und dass auf beiden Plätzen Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen notwendig sind. Über die weitere Nutzung sollte jedoch erst entschieden werden, wenn der geplante neue Spielplatz im Baugebiet Safranmoos fertiggestellt ist.</p> <p>Der Gemeinderat hat daraufhin beschlossen, dass der größere Spielplatz zwischen Heinestraße und Park aufgehoben und die Fläche als Wohnbaufläche dem Baugebiet „Laurenbühl II“ zugeschlagen werden soll.</p> <p>Nach den Vorberatungen im Ausschuss für Umwelt und Technik am 05.04.2017 und 28.06.2017, hat der Gemeinderat am 24.07.2017 folgendes beschlossen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Spielplatz Heinestraße klein wird als Kleinkinderspielplatz überplant mit der Zielgruppe von Kindern bis zum Alter von 6 Jahren. Für die Neugestaltung werden 35.000,00 € im Vermögenshaushalt 2018 veranschlagt. Die Umsetzung erfolgt 2018. 2. Der Spielplatz Heinestraße groß wird stillgelegt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung des Bebauungsplans herbei zu führen mit dem Ziel, zwei Bauplätze zu erschließen. <p>Der Spielplatz Heinestraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Laurenbühl II – 2. Änderung“, der am 22.02.1995 rechtskräftig wurde.</p> <p>Von der Verwaltung wurde das Architekturbüro Kasten mit der Entwurfsplanung für das 1620 m² große Grundstück mit der Flst. Nr. 817/51 beauftragt.</p> <p>Das Plangebiet ist im Bebauungsplan „Laurenbühl II“ vom 12.06.1974 als Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und Fußweg festgesetzt. Der Bebauungsplan „Laurenbühl II“ muss geändert werden.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes „Laurenbühl II“ dient der Nachverdichtung in einem</p>																												

bebauten Gebiet. Der Bebauungsplan „Laurenbühl II – 3. Änderung“ wird im Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt. Die zulässigen Grundflächen betragen weniger als 20.000 m².

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von einer Umweltprüfung und von dem Umweltbericht wird abgesehen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB.

Für das Plangebiet wurden vom beauftragten Architekturbüro Bucher + Kasten Vorschläge für die Erschließung, Bebauung in 5 Varianten, ausgearbeitet.

Der AUT hat in der Sitzung vom 19.09.2018 als Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat beschlossen, dass der Bebauungsvorschlag Variante B, der eine Aufteilung der Fläche in zwei gleichwertige Grundstücke, mit Ausbau des bestehenden Fußweges auf eine befahrbare Breite von 4,5m vorsieht, der Bebauungsplan-Änderung zugrunde gelegt wird.

Bebauungsplanentwurf vom 12.11.18

Umweltbelange - Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete, keine Europäischen Vogelschutzgebiete oder Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), ebenso keine Biotop gem. § 32 BNatSchG. Die Entfernung zu einem Ausläufer des FFH-Gebietes Nr. 8023-341 „Feuchtgebiete um Altshausen“ beträgt ca. 1.130 m in südlicher Richtung.

Die bisher Öffentliche Grünfläche ist an den Rändern zu den Fußwegen hin mit insgesamt 11 Laubbäumen eingegrünt. Aufgrund der Verbreiterung des Fußweges zu einem befahrbaren Wohnweg und der geplanten Bebauung mit zwei Wohngebäuden können nicht alle bestehenden Bäume erhalten werden. Deshalb wurde, auch aufgrund der Nähe zum Park, am 09.04.2018 durch das Fachbüro Umweltkonzept, Dipl. Biologin Tanja Irg, Schwendi, eine Begehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Bestandes durchgeführt. Die bestehenden Gehölze wurden auf eine Nutzung durch Vögel und Fledermäuse untersucht.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung ist im Bericht vom 08.11.2018 dargestellt. Die Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen eine Fällung von Bäumen im Plangebiet bestehen, wenn die Baufeldfreimachung ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgt.

Zur Eingrünung des Plangebietes nach Süden hin sollen mindestens 4 Einzelgehölze erhalten werden. Als Ersatz für gefälltte Bäume sollen im nördlichen Teilbereich an der Zufahrt zum Plangebiet mindestens 2 heimische Laubbäume gepflanzt werden.

Festsetzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Laurenbühl II“ ist für die Art der Nutzung Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung wird diese Festsetzung beibehalten. Um Störungen der langjährig bestehenden Nachbarschaft zu vermeiden, werden die Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Wohngebiet Laurenbühl ist locker mit großzügigen Wohnhäusern auf großen Gartengrundstücken bebaut. Um den großzügigen, durchgrünten Charakter des Wohngebietes zu erhalten und dennoch eine zeitgemäße Verdichtung zu ermöglichen, wird das Maß der Nutzung für den Planbereich mit 0,32 GRZ festgesetzt.

Aufgrund der Hanglage ergeben sich auf beiden Plangrundstücken natürlich belichtbare Untergeschosse. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird daher auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über eine max. zulässige Traufhöhe von 3,80 m und

eine max. zulässige Firsthöhe von 8,00 m so geregelt, dass sich die neuen Wohngebäude in die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude im Baugebiet „Laurenbühl II“ einfügen, für die Dachgeschosse aber dennoch eine zeitgemäße Wohnnutzung möglich ist.

Das Wohngebiet ist, wie im Bebauungsplan „Laurenbühl II“ vom 12.06.1974 festgesetzt, mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaut. Die Festsetzung, dass nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, wird daher für den Bebauungsplan „Laurenbühl II - 3. Änderung“ beibehalten.

Die Stellung der Gebäude wird auf die Richtung der Erschließungsstraße und des weiterführenden Fußweges abgestimmt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude wird so festgesetzt, dass sich die Gebäude an das bestehende Gelände im westlichen, höher gelegenen Teilbereich der Grundstücke und an die Höhenlage der bestehenden Nachbargebäude Flst.Nr. 817/49 und 817/52 anpassen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Aufgrund der bestehenden Geländeneigung liegt die Höhe der Erschließungsstraße im Norden und Osten ca. 2,50 m bis 3,00 m unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude.

Um steile Auffahrten mit entsprechend hohen Aufschüttungen oder Stützmauern zu vermeiden, sind Garagen nur im Untergeschoss der Gebäude oder als Anbau an das Untergeschoss zulässig. Überdeckte Stellplätze sind auch freistehend zulässig.

Die Fußbodenhöhe von Garagen und überdeckten Stellplätzen ist dabei auf die Höhe des angrenzenden Abschnitts der Erschließungsstraße abzustimmen.

Das Grundstück Flst.Nr. 817/51 ist bisher nur fußläufig, über den ca. 2,00 m breiten Weg zwischen Heinestraße und Park erschlossen. Um die verkehrliche Erschließung und die Zufahrt zu den beiden geplanten Grundstücken herzustellen, wird der Fußweg auf eine Breite von 4,50 m als befahrbarer Wohnweg ausgebaut. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich von Norden über die Heinestraße. Der bestehende steile Böschungsbereich an der Zufahrt von der Heinestraße wird als öffentliche Grünfläche, Wegebegleitgrün festgesetzt.

Entsprechend den Empfehlungen im Bericht zur artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 08.11.2018 wird ein Erhaltungsgebot für 4 bestehende Laubbäume am südlichen Rand des Plangebietes festgesetzt.

Die bestehenden Bäume entlang der Erschließungsstraße können nicht erhalten werden. Als Ersatz wird ein Pflanzgebot für 2 hochstämmige, heimische Laubbäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche und für einen Laubbaum auf dem Grundstück Plan-Nr. 1 festgesetzt.

Für das Plangebiet wird ein geotechnisches Gutachten mit Versickerungsversuch erstellt. Sofern aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser in begrünten Mulden oder in Zisternen zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Heinestraße eingeleitet werden.

Örtliche Bauvorschriften

Abgestimmt auf die benachbarten Wohngebäude wird für die Gebäude Satteldach mit einer Dachneigung von 18° bis 36° festgesetzt.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 32° als stehende Gauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf dabei max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

Für die Dacheindeckung sind nur herkömmliche Materialien, wie Dachziegel und Dachsteine, sowie herkömmliche Farbtöne, rot bis braun und hell- bis dunkelgrau zugelassen.

Für die Nutzung als Wohnbaugrundstück sind Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude und an die Erschließungsstraße erforderlich und zulässig. Stützmauern sind entlang der Erschließungsstraße jedoch nur bis max. 0,80 m Höhe zugelassen um optische Einengungen an dem geplanten befahrbaren Wohnweg zu vermeiden. Entlang der Nachbargrenzen zu den Grundstücken Flst.Nr. 817/49, 817/52 und 817/3 sind

Geländeänderungen zum Schutz der bestehenden Bepflanzung nicht zulässig. Als Einfriedungen sind geschnittene und freiwachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune zulässig. Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen. Massive Gartenmauern, Wände, Sockelmauern oder Gabionen sind nicht zugelassen.

Je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche ist mind. 1 Stellplatz, für Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche sind mind. 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.

Frau Kasten wird in der Sitzung anwesend sein und den Planentwurf vorstellen.

Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan „Laurenbühl II – 3. Änderung“, sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu werden aufgestellt. Planungsziel ist hierbei die Nachverdichtung in einem bebauten Gebiet und die Schaffung von Wohnraum für Familien.
Der Bebauungsplan „Laurenbühl II – 3. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt. (Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB).

Gem. § 13a (2) 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 12.11.2018 mit Begründungen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB den Planentwurf vom 12.11.2018 einschl. Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

Anlagen:

BPlan „Laurenbühl II-3. Änderung“ mit Übersichtsplan 12.11.18, Planteil 12.11.18, Planteil ohne Legende 12.11.18, Textteil 12.11.18, Begründungen 12.11.18, Artenschutz 08.11.18

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 16.11.2018