

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2020/203

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	21.09.2020	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	28.09.2020	Beschlussfas- sung			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Taubenplätzle II" Billigungsbeschluss

I. Beschlussantrag

1. Die der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschlägen zu den zur Planung eingegangenen Stellungnahmen werden gebilligt.
2. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften werden gebilligt.
3. Die unter Nr. 6 vorgeschlagene Festsetzung wird aus Gründen der Durchgrünung des Gebiets und zum Ausschluss von Schottergärten in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Die Stadt kann nach derzeitigem Stand über das Jahr 2021 keine Bauplätze für Wohnungsbau anbieten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Taubenplätzle II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauland geschaffen werden. Der vorliegende Planentwurf muss nochmals öffentlich ausgelegt und die berührten Träger öffentlicher Belange gehört werden. Der Satzungsbeschluss ist für Ende 2020/Anfang 2021 vorgesehen.

2. Plangebiet

Das Wohngebiet schließt im Osten an die Polizeihochschule und im Süden und Westen an bestehende Wohngebiete an. Im Norden befinden sich bislang unbebaute Grundstücke, die mittelfristig

als gemischt genutzte Baufläche entwickelt werden sollen. Die Topographie ist relativ eben, das Gelände fällt nach Nordwesten und Südwesten hin leicht ab. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 2,0 ha.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Die nach wie vor große Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnungsbau ist Anlass für die Planung.

Folgende Zielvorstellungen wurden für das Wohngebiet definiert (DS 2019/190):

- Wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes, Verzicht auf Bauabschnitte
- Schaffung eines Angebotes vorwiegend für verdichtete Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser entsprechend dem realisierten Wohngebiet „Taubenplätzle I“
- Vernetzung mit dem angrenzenden Wohngebiet
- Berücksichtigung eines ökologischen Ausgleichs

4. Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat hat am 21.10.2019 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Taubenplätzle II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen.

Der städtebauliche Rahmenplan lag mit zugehöriger Begründung und Artenschutzrechtlicher Einschätzung in der Zeit vom 09.03 – 20.03.2020 öffentlich aus. Aufgrund des Ausbruchs der Corona-Pandemie konnte die Zugänglichkeit des Baudezernates nicht über den gesamten Zeitraum gewährleistet werden. Weil es sich bei diesem Verfahrensschritt um eine „Freiwilligkeitsleistung“ handelt (im beschleunigten Verfahren kann auf diesen Schritt verzichtet werden) ist dies für das Verfahren unschädlich.

Alle Planunterlagen wurden zudem auf der städtischen Homepage bereitgestellt. Die möglicherweise von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Angrenzer im näheren Umfeld wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit verlief sehr verhalten, nur 2 Angrenzer trugen Anregungen und Bedenken vor. Weiter haben sich die Behörden in das Verfahren eingebracht. In der beigefügten Abwägungstabelle sind die Kernaussagen der jeweiligen Stellungnahmen und entsprechende Abwägungsvorschläge der Verwaltung synoptisch gegenübergestellt.

5. Bebauungsplanentwurf

Der zu billigende Bebauungsplanentwurf wurde auf der Basis des städtebaulichen Rahmenplanes entwickelt und die Planung konkretisiert. Dies betrifft insbesondere folgende Punkte:

Wendeanlage

Abweichend von der bisherigen städtebaulichen Rahmenplanung wird im nordöstlichen Plangebietsteil nun eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge vorgesehen. Hierfür musste die Fläche des südlich angrenzenden Grundstücks reduziert werden. Dieses Grundstück ist für sozialen Woh-

nungsbau vorgesehen, die Entwicklung wird weiterhin ermöglicht. Umsetzbar wäre z.B. der im Hauderboschen favorisierte Entwurf des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft.

Polizeihochschule

Aufgrund vorab nicht auszuschließender Nutzungskonflikte mit der Polizeihochschule wurde das Ing.-Büro Heine und Jud, Stuttgart, mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Beim nordöstlichen Baukörper (IV-V-geschossig) können mit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse sichergestellt werden, so dass ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen gewährleistet ist.

Ökologischer Ausgleich / Dachbegrünung

Der Gemeinderat ist der Empfehlung der Verwaltung gefolgt, dass aus ökologischen Gründen und wegen des Aspekts der Gleichbehandlung trotz fehlender gesetzlicher Verpflichtung ein ökologischer Ausgleich im Plangebiet sowie durch externe Maßnahmen vorgesehen werden soll. Diese Kosten sollen bei der Kalkulation der Baulandpreise Berücksichtigung finden. Im Plangebiet selbst sind hierzu bereits umfassend Baumpflanzungen vorgesehen.

Als weitere ökologische wirksame Maßnahme ist die extensive Begrünung von größeren Flachdächern vorgesehen, welche sich vor dem Hintergrund der hohen Bebauungsdichte gleichzeitig positiv auf das lokale Kleinklima auswirken soll. In der Stadtklimaanalyse der Fa. GEO-NET wird dem Gebiet eine hohe bioklimatische Bedeutung bescheinigt. Bauliche Eingriffe sollen unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen und eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung angestrebt werden.

Auf die Ausweisung von größeren öffentlichen Grünflächen im Baugebiet zum ökologischen Ausgleich wird jedoch verzichtet, um ausreichend Wohnraum bereitstellen zu können. Stattdessen soll außerhalb des Baugebietes eine ökologische Ausgleichsfläche umgesetzt werden. Ein Vorschlag wird derzeit vorbereitet und steht zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses fest.

6. Ausschluss von Stein- /Schottergärten

Der Gemeinderat hat am 16.12.2019 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass in neuen Baugebieten planungsrechtliche Festsetzungen zum Verbot von Stein- / Schotterflächen vorgesehen werden (DS 2019/259).

Das Land Baden-Württemberg hat aktuell des Naturschutzgesetz geändert und hierdurch das in § 9 Abs.1 Satz 1 Landesbauordnung verankerte Verbot von Steingärten präzisiert. Im neu geschaffenen § 21a NatSchG heißt es:

„Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.“

Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan gilt unabhängig hiervon. Für ein direktes Verbot von Steingärten gibt es im Baugesetzbuch zwar keine Rechtsgrundlage, allerdings kommt das Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Betracht. Das Pflanzgebot muss dem Be-

stimmtheitsgebot gerecht werden und positiv formuliert sein, so dass ein Ausschluss von Steingärten auch als Nebeneffekt erfolgen kann. Eine solche Festsetzung könnte wie folgt lauten:

„Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Auf den sonstigen nicht überbauten Flächen ist Rasen anzulegen.

Die Verwaltung hatte mit DS 2019/259 vorgeschlagen die Festsetzung auf die „Vorgartenzonen“ zu beschränken. Im Baugebiet Taubenplätzle II gibt es jedoch konzeptionell bedingt kaum Grundstücke mit klassischer Vorgartenzone, weshalb die nun vorgeschlagene Festsetzung hiervon abweicht.

7. Weiteres Vorgehen

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen soll der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften öffentlich ausgelegt werden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Bei positiver Beschlussfassung wird dabei die unter Nr. 6 vorgeschlagene Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut um Abgabe einer Stellungnahme gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).

R. Adler

Aufgrund des Umfangs der Anlagen werden die Anlagen 3 bis 6 den Fraktionen in einfacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Zusätzlich sind alle Planunterlagen über das Ratsinformationssystem digital abrufbar.

Anlage 1 Abwägungstabelle

Anlage 2 Begründung

Anlage 3 Bebauungsplan Taubenplätzle II

Anlage 4 Rahmenplan Taubenplätzle II

Anlage 5 Schalltechnische Untersuchung

Anlage 6 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Anlage 6_1 Artenschutz Habitatstrukturen