

Beschlussvorlage			Vorlagennummer 10.6/184/2020	
Bebauungsplan „Lerchenberg“, 3. Änderung, Neuenbürg - Billigung der Plankonzeption und Beschluss zur Offenlage				
Gremium	Sitzung am	Status	Aktenzeichen	TOP
Gemeinderat	09.12.2020	öffentlich		5

Anlagen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Satzungen 2. Zeichnerischer Teil vom 28.10.2020 3. Begründung mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 28.10.2020 4. Arbeitsblatt DWA-A 138 zu Mulden-Rigolen-Element 5. Geländeschnitt vom 28.10.2020 6. Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 05.02.2020 7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 28.08.2020 8. Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
----------------	--

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Lerchenberg, 3. Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Offenlage und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

I. Sachverhalt und Begründung

Für die Entwicklung des Bauabschnittes „Weckenmannweg“ im Baugebiet „Lerchenberg“ in Neuenbürg ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans notwendig.

Der Ursprungsbebauungsplan zum Baugebiet „Lerchenberg“ wurde im Jahre 1995 rechtskräftig. Nachfolgend erfuhr der Bebauungsplan zwei Änderungen (1998 und 2002). Diese Bebauungsplanänderungen beinhalteten neben der Neuordnung der Baufenster (von durchgängigen Baufenstern zu Einzelbaufenster) insbesondere die Änderung der Art der Bauweise für einige Grundstücke (ehemalig Hausgruppen zur offenen Bauweise).

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2002 sieht insgesamt vier öffentliche Parkplätze entlang der Flurstücke 2212, 2213 sowie 2222 und 2223 vor. Die Straßenbreite ist auf 4,75 m festgelegt. Ein Gehweg ist nur für die Lerchenbergstraße (Abzweigung Niwenburgstraße) festgesetzt. Der Weckenmannweg solle als gemischte Verkehrsfläche ausgebildet werden.

Wird die Erschließungsplanung in ihrer ursprünglichen Form durchgeführt, ergeben sich beitragsrechtliche Konflikte mit den angrenzenden Eigentümern der bereits bebauten Grundstücke, entlang der Niwenburgstraße (Flst. Nrn. 2208-2210).

Die ursprüngliche Erschließungsplanung sieht vor, die Erschließungsstraße „Weckenmannweg“ u.a. westlich der Flst. Nrn. 2208 und 2209 vorbei zu führen. Die Grundstücke haben demnach einen weiteren Erschließungsvorteil, da sie von Westen aus zusätzlich erschlossen werden könnten und müssten an den Erschließungsbeiträgen beteiligt werden. Die genannten Grundstücke sind jedoch bereits bebaut und von der Niwenburgstraße erschlossen. Eine weitere Zufahrt von Westen ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan sieht zudem im Bereich der Flurstücke 2224 bis 2226 eine Reihenhausbebauung und auf dem Flurstück 2219 einen ca. 500 m² großen Spielplatz vor. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans sollen diese Konfliktfelder überwunden werden.

Inhalt der Änderung:

Der zweite Bauabschnitt wurde ausgeweitet, sodass die Flurstücke 2219, 2227 und 2234 nun die südliche Grenze des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans bilden. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Aufweitung des Geltungsbereiches folgerichtig. Die Spielfläche auf Flurstück 2219 ist überdimensioniert. Anstelle einer Spielfläche soll hier ein weiterer Bauplatz ausgewiesen werden. Das Flurstück 2224 soll hingegen teilweise als Spielfläche und öffentliche Parkfläche ausgewiesen werden. Zur Deckung des erhöhten Bedarfs von PKW-Stellplätzen aufgrund der ländlichen Lage im Stadtgebiet werden zu jeder Wohneinheit ab 70 m² 2 Stellplätze auf privatem Grund vorgeschrieben. Im Weckenmannweg werden westlich angrenzend an die Grundstücke 2208 bis 2210 vier öffentliche Parkplätze sowie ein öffentlicher Grünsteifen ausgewiesen. Die Straßenbreite wird auf 5,5 Meter ausgeweitet. Um die innere Bebauung des Weckenmannweges wird ein umlaufender Fußweg mit einer Breite von 1,5 Meter ausgewiesen. Entlang der Lerchenbergstraße wird ein Fußweg durchgängig von der Niwenburgstraße weiter ausgebildet werden. Damit sollen die Verkehrsteilnehmer eindeutig Flächen zugewiesen bekommen, was der Sicherheit im Baugebiet zuträglich sein wird.

Das Grundstück 2219 soll über eine Stichstraße erschlossen werden. Die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 2224 bis 2227 werden neu geordnet, sodass die Realisierung der Spielfläche sowie der Parkfläche und eine Doppelhausbebauung möglich sein werden.

Umweltbezogene Informationen

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Der Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist dennoch zu berücksichtigen. In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung konnte das Vorkommen von europäischen Vogelarten und Reptilien (Eidechsen) nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde im Anschluss an die Vorprüfung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Auftrag gegeben. In Zuge der saP wurden im Bebauungsplangebiet weder Vogelreviere festgestellt, noch Zauneidechsen angetroffen. Dennoch sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Form von bauzeitbedingten Maßnahmen, wie die Rodung im Winterhalbjahr erforderlich. Die Bauzeitenregelung ist auch zu beachten, wenn das angrenzende Flurstück 2235 oder die angrenzenden Gehölzvegetation während der Bauphase beansprucht werden muss.

Der Feldweg im Westen und die angrenzende Böschung dürfen aufgrund des Nachweises von Zauneidechsen nicht als Baustraße oder zur Lagerung von Materialien herangezogen werden. Als weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sollte entlang des östlichen Wegesrands der Bebauungsplangrenzen ein Reptilienzaun errichtet werden, um die Eidechsen von der Baustelle fernzuhalten.

Unter Einhaltung der genannten Maßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Vorgaben des Bebauungsplans an die heutigen Gegebenheiten angepasst.

Im Weiteren werden auf Grundlage der aktuellen Plankonzeption erneut Gespräche mit den Eigentümern geführt werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, den Entwurf zum Bebauungsplan „Lerchenberg, 3. Änderung“ zu billigen und die Verwaltung mit der Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch zu beauftragen.

II. Finanzielle Auswirkung

Die Stadt Kraichtal tritt mit den Planungsleistungen in Vorleistung. Für die Durchführung der Bebauungsplanänderung sind ausreichende Finanzmittel unter der Kostenstelle 52100000, Sachkonto 44312000 eingestellt.

Beratungsergebnis:

- Einstimmig mit Stimmenmehrheit laut Beschlussvorschlag
- abweichender Beschluss: