

Federführendes Amt	Planungs- und Baurechtsamt
--------------------	----------------------------

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Ausschuss für Umwelt und Technik	nichtöffentlich	15.01.2024			
Gemeinderat	öffentlich	23.01.2024			

Betreff:

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften "Südlich der Hartfeldschule", Gemarkung Enzberg

- Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch und § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

DIESE SITZUNGSVORLAGE IST ZUNÄCHST - FÜR DIE SITZUNG DES AUSSCHUSSES - NICHTÖFFENTLICH.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat wägt die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ab und beschließt darüber gemäß der Abwägungsempfehlung vom 14.12.2023 (Anlage 1).
2. Der Gemeinderat beschließt den geänderten Geltungsbereich gemäß Planzeichnung vom 14.12.2023 (Anlage 2)
3. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplans „Südlich der Hartfeldschule“, Gemarkung Enzberg auf Grundlage der Planzeichnung (Anlage 2) mit Textteil (Anlage 3) und Begründung (Anlage 4) alle mit Stand vom 14.12.2023 und die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

Anlage 1: Abwägungsempfehlung (Stand 14.12.2023)
Anlage 2: Entwurf Planzeichnung (Stand 14.12.2023)
Anlage 3: Entwurf textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Stand 14.12.2023)
Anlage 4: Entwurf der Begründung (Stand 14.12.2023). Die Anlagen zur Begründung (Anlage 4) sind aus ökologischen Gründen in der Papierversion der Sitzungsvorlage 001/2024 nicht enthalten, können jedoch in digitaler Form im Ratsinformationssystem der Stadt Mühlacker (<https://muehlacker.gremien.info/>) abgerufen.

Sachdarstellung

a) Bisheriges Verfahren

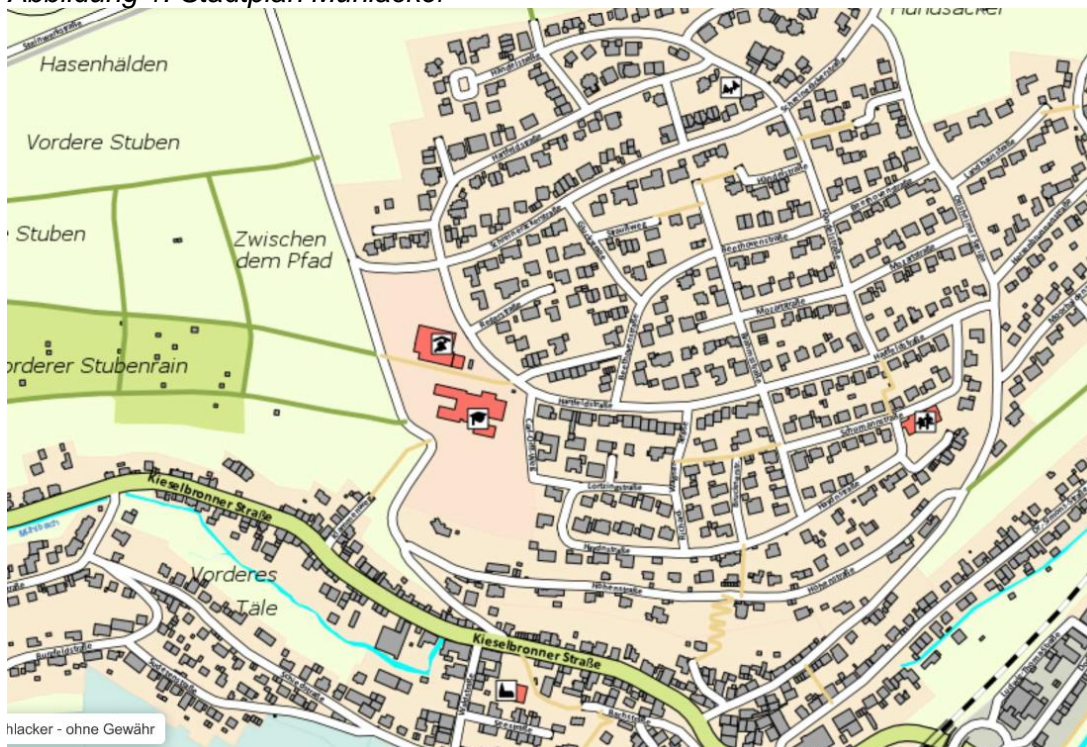
Am 09.11.2021 hatte der Ausschuss für Umwelt und Technik den Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans „Südlich der Hartfeldschule“ gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung (städtebaulicher Entwurf und bereits vorliegende Gutachten) im Rathaus vom 29.11.2021 bis 23.12.2021 statt. Ergänzend hierzu konnten die Planunterlagen auch im Stadtteilrathaus Enzberg eingesehen werden. Ebenso konnten die Planunterlagen während des Auslegungszeitraums im Internet abgerufen werden.

Eine ausführliche Darstellung der eingegangenen Anregungen und Hinweise kann dem Abwägungsprotokoll in Anlage 1 entnommen werden.

Verfahrenswahl

Das Bebauungsplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) begonnen. Mit der Sitzungsvorlage 293/2023 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik in seiner Sitzung am 05.12.2023 beschlossen das Verfahren auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB umzustellen. Das Areal ist als Innenentwicklungsfläche zu bewerten, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB überplant werden kann. Es handelt sich um einen überplanten und vorge nutzten Standort mit einer künftig überbauten Grundfläche deutlich unter 20.000 m². Die ablesbare Grenze zum Außenbereich bildet der Weg „Kleines Steigle“, der eine Zäsur zwischen Wohnen, Schule, Sportgelände und zugehörigen Freibereichen einerseits und dem nicht von Siedlungsnutzungen vorgeprägten Außenbereich andererseits darstellt.

Abbildung 1: Stadtplan Mühlacker



b) Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

An dem Geltungsbereich werden gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 09.11.2021 aufgrund der fußläufigen Anbindung an das Kleine Steigle am nördlichen Gebietsrand sowie der Ergänzung von drei öffentlichen Stellplätze an der Erschließungsstraße im Osten des Plange-

biets geringfügige Änderungen vorgenommen. Diese wurden in der UTA-Sitzung vom 17.07.2023 zwar nichtöffentlich vorberaten, aber nicht beschlossen. Der geänderte Geltungsbereich findet sich im Bebauungsplanentwurf wieder.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Er befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Enzberg, südlich der Hartfeldschule und westlich der Lortzing- und Haydnstraße. Es handelt sich hierbei um eine dem Schulhof angelagerte Freifläche für Sport und Spiel. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3163 Teilfläche (TF), 3311/2 (TF), 3050 (TF) sowie 3164 (TF) und ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Abbildung 2: Gegenüberstellung der Geltungsbereiche



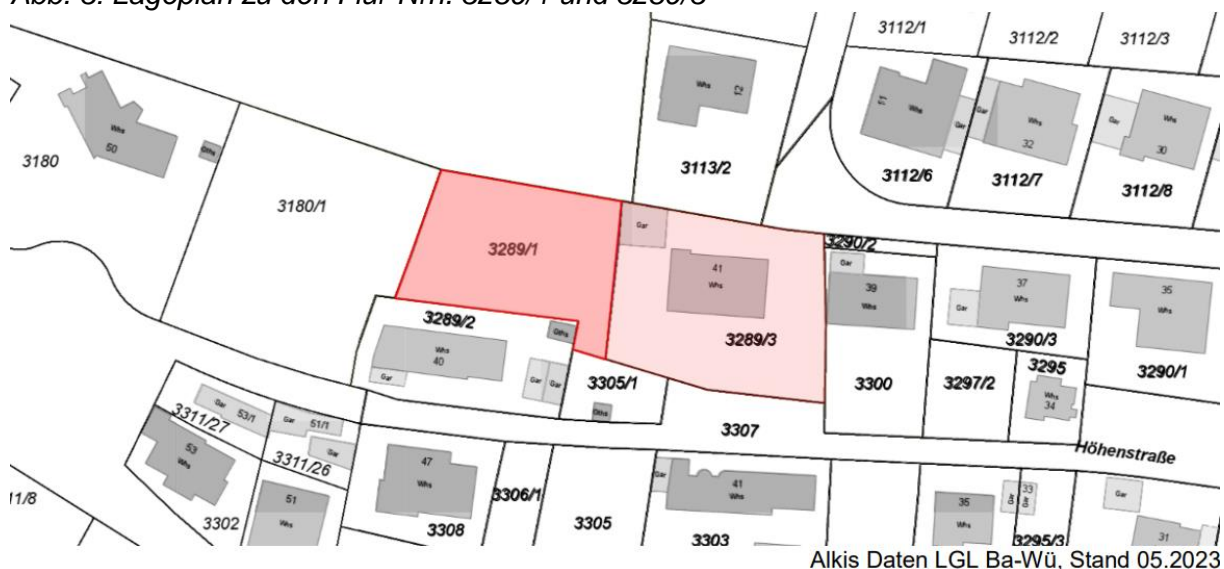
c) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen derselben Verfasser ein (siehe Anlage 1 – Ö1). In den beiden Schreiben an die Verwaltung, welche in Abstimmung mit den Verfassern als Stellungnahme gewertet werden, wird darum gebeten, für das bislang unerschlossene Flurstück 3289/1 eine Erschließung von Norden her über das Neubaugebiet vorzusehen.

Die Verwaltung schlägt vor, diesem Wunsch nicht zu entsprechen, da hierdurch die städtebauliche Qualität des Neubaugebietes gemindert wird und eine Erschließung des Grundstücks ebenso von Osten her über das benachbarte Flurstück 3289/3 (Haydnstraße 41) geschaffen werden kann. Die Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 3289/3 gehören ebenso zur Erbengemeinschaft des Grundstücks mit der Flur.-Nr. 3289/1.

Hinzu kommt, dass die Stichstraße von Norden auf 28m Länge einen Höhenunterschied von rund 4,5m überwinden müsste. Dies entspricht einer Steigung von ca. 16%. Auch dieser Umstand erweist sich als suboptimal. Ungeschickt ist hier dann nicht nur die immense Steigung, es auch ist davon auszugehen, dass beidseitig der Stichstraße Stützbauwerke zu den angrenzenden Privatgärten notwendig würden.

Abb. 3: Lageplan zu den Flur-Nrn. 3289/1 und 3289/3



d) Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 23.11.2021. Alle Stellungnahmen samt Abwägungsempfehlung können der Anlage 1 entnommen werden. Stellungnahmen die der Planung entgegenstehen sind nicht eingegangen.

e) Planinhalte

Die städtebauliche Konzeption geht von einer beidseitigen Bebauung aus, welche sich entlang einer Stichstraße mit anschließender Wendeanlage gruppiert. Der Bebauungsplan-Entwurf sieht vor ein reines Wohngebiet, mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude, 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit und max. 2 Vollgeschossen festzusetzen. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung sah das städtebauliche Konzept 10 Wohnhäuser vor. Um der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden wurde das städtebauliche Konzept optimiert, so dass jetzt 13 Wohnhäuser entstehen können. Siehe hierzu Abbildung 6 Plandarstellung des städtebaulichen Entwurfs in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf (Anlage 4 Begründung, Kap. 5.1).

Die Zufahrt soll von Norden über den bestehenden Carl-Orff-Weg erfolgen, der in eine nach Westen abknickende Stichstraße mündet. Der Straßenquerschnitt der Stichstraße wird sich auf 5,80 m belaufen (6,00 m im Bereich der Wendeanlage). Auf dieses Maß wird auch der Carl-Orff-Weg ausgebaut. Entlang des Carl-Orff-Wegs sowie am Ende der Wendeanlage werden in Summe sechs öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung ermöglicht eine beidseitige Bebauung auf der Berg- und Talseite der zukünftigen Straße mit insgesamt dreizehn Baugrundstücken. Die Grundstücksgrößen der für eine Einzelhausbebauung vorgesehenen Grundstücke belaufen sich im Mittel auf rund. 400 m². Als Dachformen sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig. Auf Grund des bestehenden Höhenunterschieds werden für Berg- und Talseite divergierende Höhenfestsetzungen vorgenommen. Nach Süden wird somit zwar der Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung erweckt, was sich jedoch auf Grund der Flachdachbauweise mit festgesetzter Dachbegrünung städtebaulich in die Umgebung einfügt.

Am nördlichen Gebietsrand ist ein Fußweg vorgesehen, der einerseits auf die Wendeanlage und andererseits im Nordwesten auf den Schulhof oberhalb der bestehenden Treppenanlage stößt. Im Zuge dessen soll der bestehende Schotterweg vom Kleinen Steigle zur geplanten An-

schlussstelle auf dem Schulhof einen Ausbau erfahren. Im Osten wird der Fußweg direkt in den bereits vorhandenen Fußweg in Verlängerung der Lortzingstraße münden.

Der geplante Fußweg am nördlichen Rand schafft zum einen eine Trennung zwischen den privaten Baugrundstücken und dem angrenzenden Schulhof. Gegenüber letzterem soll dieser mit einer Mauer aus Natursteinen abgefangen werden. Zum anderen kann der städtische Bauhof den Weg zur Pflege der verbleibenden Gehölzbestände nutzen. Die Ausbaubreite von 2,5 m ermöglicht die Ausweisung als Geh- und Radweg sowie das Befahren mit Pflegefahrzeugen.

Als grünordnerische Maßnahmen sieht der Entwurf zur Abgrenzung des Wohngebietes am westlichen Rand eine 3 m breite Randeingrünung vor. Darüber hinaus werden Pflanzgebote entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie die Pflanzung eines Baums je Baugrundstück festgesetzt, gestalterische Vorgaben zu Einfriedungen erlassen und die Begrünung von Stützmauern vorgegeben.

Zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers in den bestehenden Mischwasserkanal (Kleines Steigle) wird im Westen zwischen der Wendeanlage und der angrenzenden Zufahrtsstraße ein Leitungsrecht vorgesehen. In diesem Bereich ist auch eine 1,5 m breite Notwassermulde (Grasmulde) vorgesehen, um das bei Starkregen anfallende Straßenwasser aus dem Gebiet ableiten zu können.

Planänderungen/-ergänzungen gegenüber der Sivola 164/2023

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans aufgrund der Verfahrensumstellung hat die Verwaltung die Planstände "Südlich der Hartfeldschule" und „Pferchäcker“ miteinander abgeglichen und zwischen den Festsetzungsentwürfen Differenzen festgestellt. Sinnvoll ist jedoch für die Gebiete „Südlich der Hartfeldschule“, „Pferchäcker“ und „Bauerngewand“ Regelungsinhalte möglichst einheitlich zu fassen. Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung punktuell die Festsetzungen (entsprechend auch die Begründung) angepasst.

Dies betrifft die planungsrechtlichen Festsetzungen

- 1.5 *Nebenanlagen* (die zahlenmäßig Beschränkung von 2 Nebenanlagen wurde gestrichen, es bleibt die Volumenbeschränkung von 40m³),
- 1.8.2 *Straßen- und Außenbeleuchtung* (konkreter formuliert),
- 1.10 *Pflanzgebote* (bei Obstbäumen Stammumfang auf 12-14 cm reduziert, Dachbegrünung bei Nebenanlagen unter 10m² nicht zwingend, Unzulässigkeit von Kunstrasen, Steinbeete, Kies-, Splitt-, Schotter- oder ähnliche Materialschüttungen, Vorgaben zu Schnitthecken in den Vorgärten)

sowie die Örtlichen Bauvorschriften

- 3.2.1 *Einfriedungen* (gestalterische Vorgaben zu Einfriedungen außerhalb der Pflanzgebotsstreifen an Grundstücksseiten entlang öffentlicher Verkehrsflächen) und
- 3.2.3 *Stützmauern* (Stützmauern sind zu begrünen, von öffentlichen Flächen sichtbare Stützmauern sind als Natursteinmauer herzustellen).

Bei Bedarf können in der Sitzung die Änderungen in Form einer Gegenüberstellung erläutert werden.

f) Rodung von Bäumen entlang des Carl-Orff-Weges

Im Rahmen der Baugebieterschließung wird der Carl-Orff-Weg verbreitert. Im Zuge dessen müssen die Bäume zwischen dem Weg und dem Schulgelände entfernt werden. Für die entfallenden Bäume werden Ersatzpflanzungen vorgenommen.

g) Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat den Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Südlich der Hartfeldschule“ eingegangenen Stellungnahmen gemäß Anlage 1 Abwägungsempfehlung zu fassen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf mit geändertem Geltungsbereich und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf „Südlich der Hartfeldschule“, Gemarkung Enzberg auf Grundlage der Planzeichnung (Anlage 2) mit textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und Begründung (Anlagen 4) alle mit Stand vom 14.12.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

S i e g m u n d

bisheriges Verfahren

09.11.2021	UTA	237/2021	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB
18.07.2023	UTA	164/2023	Abwägung frühzeitige Beteiligung + Entwurfsbeschluss zur Auslegung – Vorberatung (nö)
05.12.2023	UTA	293/2023	Umstellung des Verfahrens auf die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB "Bebauungsplan der Innenentwicklung"

Finanzielle Auswirkungen:		Sachkonto:	Kostenstelle/ Investitionsauftrag:
Personalkosten:			
Sachkosten:			
Kalk. Kosten:			
Klimarelevanz (Ja/Nein):	ja	Stichwort:	Bodenversiegelung