

## SITZUNGSVORLAGE

Fachamt: Ortsbauamt  
Datum/Verfasser: 17.05.2017/Rolf Koch  
Aktenzeichen: 621.41

### **Bebauungsplan Nr. 136 "Zwischen Schießgasse und Konrad-Hornschuch-Straße": Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss**

#### **1. Sachverhalt**

Der Gemeinderat hat am 27.09.2016 (vgl. SV 104/2016) beschlossen, für das zwischen den Straßen Am Rathaus, Konrad-Hornschuch-Straße-Neumühleweg und Schießgasse gelegene Gebiet den Bebauungsplan Nr. 136 „Zwischen Schießgasse und Konrad-Hornschuch-Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre erlassen.

Dem Aufstellungsbeschluss vorausgegangen waren unter anderem:

- Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 22.03.2016 (vgl. SV 027/2016)
- Bürgerbeteiligung in der Auerbachhalle am 11.07.2016 mit ca. 40 Teilnehmern.

Das Büro ARP Architektenpartnerschaft hat nun einen Bebauungsplanentwurf erstellt, der aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzung besteht; ihm wird eine Begründung beigefügt. Vom Diplom-Biologen Peter-Christian Quetz aus Stuttgart wurde außerdem eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Die Unterlagen sind dieser Sitzungsvorlage als Anlagen 2 – 5 beigefügt.

Stichworte zum Bebauungsplanentwurf: Auf der Grundlage des Rahmenplans Konrad-Hornschuch-Straße/Schießgasse des Büros ARP Architektenpartnerschaft aus Stuttgart aus dem Jahr 2016 (vgl. Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage) wurde ein Bebauungsplanentwurf erstellt. Das Quartier ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, im Bebauungsplanentwurf ist das Plangebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, lediglich der Bereich Konrad-Hornschuch-Straße 16, Am Rathaus 1, Am Rathaus 3, Am Rathaus 5 und Schießgasse 19 ist als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Damit soll ermöglicht werden, dass die vorhandene Wohnnutzung erhalten wird, aber in gewissem Umfang auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind, ohne dass eine Nutzungsmischung Wohnen und Gewerbe nachzuweisen ist.

- Im Bereich WB sind drei Vollgeschosse zulässig, wobei das Dachgeschoss das dritte Vollgeschoss darstellt. Erlaubt sind ausschließlich 40 bis 45° geneigte Satteldächer. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, so dass Einzelgebäude, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, die Gebäudelänge ist auf 28 m begrenzt.
- Im Bereich WA 1 sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das Dachgeschoss das zweite Vollgeschoss darstellt. Erlaubt sind ausschließlich 35 – 40° geneigte Satteldächer sowie Einzel- und Doppelhäuser; je Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

- Im Bereich WA 2 sind ebenfalls zwei Vollgeschosse zulässig, allerdings ist hier ein drittes (Dach-)Geschoss möglich, das kein Vollgeschoss sein darf. Erlaubt sind ausschließlich 35 – 40° geneigte Satteldächer sowie Einzel- und Doppelhäuser; die Gebäudelänge ist auf 28 m begrenzt, je Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Im Bereich WA 3 gelten dieselben Festsetzungen wie im Bereich WA 2, die Trauf- und Firsthöhen sind höher, teilweise sind zusätzlich auch Hausgruppen zulässig.
- Im Bereich WA 4 gilt dieselbe Geschossigkeit wie im Bereich WB, allerdings sind hier bis zu 3° geneigte begrünte Flachdächer oder 35 bis 40° geneigte Satteldächer erlaubt.
- Im Bereich WA 5 gilt auch dieselbe Geschossigkeit. Dachform und –neigung wie im Bereich WB.
- Planinhalt sind auch zahlreiche Geh- und Leitungsrechte, teilweise für die Allgemeinheit, teilweise für hinterliegende Grundstücke.
- Die Konrad-Hornschuch-Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche mit Fahrbahn und Gehwegen festgesetzt, die Schießgasse und die beiden vorhandenen Verbindungswege von der Konrad-Hornschuch-Straße zur Schießgasse sind als Mischverkehrsfläche festgesetzt, das heißt ohne separate Gehwege.
- Der Vollständigkeit halber wurden der bestehende öffentliche Spielplatz und die Trafostation mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

In folgenden Punkten weicht der Entwurf des Bebauungsplans vom Rahmenplan ab:

- Zusätzliche Baufenster für Einzel- und Doppelhäuser in den rückwärtigen Bereichen auf den Flurstücken 1019 und 1019/1 (Schießgasse 43 und 43/1: Eine Bebauung im rückwärtigen Bereich soll hier analog zu anderen genehmigten oder geplanten Bauungen in zweiter Reihe (z.B. Konrad-Hornschuch-Straße 28, 32/1 und /2, Schießgasse 39 ff. erlaubt werden.
- Berücksichtigung des Bauantrages auf Flurstück 1021/1 Schießgasse 39 ff. (im Rahmenplan zwei Doppelhäuser, nun 1 Doppelhaus und 3 Reihenhäuser)
- Kleinteilige Bebauung entlang der Schießgasse 23-27 (Im Rahmenplan 1 Mehrfamilienhaus und 1 Einzelhaus: Im Gegensatz zum Rahmenplan hat man sich für die Festsetzung des WA 3 entschieden, hier wird durch die Begrenzung der Wohnungsanzahl erreicht, dass kein Mehrfamilienhaus entstehen kann. Die bestehenden eingeschossigen Bauten sind nicht der sinnvolle Maßstab für eine Neubebauung. Gegenüber im Bebauungsplan Nr. 72 Lippengärten sind zwei Vollgeschosse festgesetzt, sodass das WA 3 hier durch die Begrenzung der Wohnungsanzahl und der Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern diesem Charakter entspricht. Um mehr Homogenität zu erreichen hält ARP eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen im Bereich der Schießgasse für sinnvoll.

Im Übrigen wird verwiesen auf die zeichnerischen und textlichen Bebauungsplanfestsetzungen und die Begründung; siehe Anlagen 2 - 4 zu dieser Sitzungsvorlage.

Hinweis: An die Fraktionssprecher(innen) wird jeweils ein Exemplar der zeichnerischen Festsetzungen im Originalmaßstab versandt.

Wie bereits beim Aufstellungsbeschluss ausgeführt, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt wird. Bei diesen Bebauungsplänen kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden, gleichwohl ist die Gemeinde verpflichtet, Belange des Artenschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Für das Plangebiet hat Diplom-Biologe Peter-Christian Quetz aus Stuttgart eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Auf Anlage 5 wird verwiesen. Die daraus resultierenden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen, vgl. Festsetzungen Nr. C.7.2 und C.11.

Weiteres Verfahren: Um das Bebauungsplanverfahren fortzusetzen, wäre folgendes zu beschließen:

- Feststellung des Planentwurfs für den Bebauungsplan Nr. 136 „Zwischen Schießgasse und Konrad-Hornschuch-Straße“, bestehend aus den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen des Büros ARP Architektenpartnerschaft aus Stuttgart vom 12.05.2017. Dem Planentwurf wird die Begründung desselben Büros vom 12.05.2017 beigelegt.
- Auslegung des Planentwurfs auf die Dauer eines Monats im Ortsbauamt zum Vorbringen von Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit; die Behörden werden parallel dazu unter Übersendung eines Planentwurfs zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

## 2. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Gemeinde Urbach beschließt:

- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 136 „Zwischen Schießgasse und Konrad-Hornschuch-Straße“ wird im Entwurf festgestellt. Er besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen von ARP Architektenpartnerschaft aus Stuttgart vom 12.05.2017. Dem Planentwurf werden die Begründung von ARP Architektenpartnerschaft aus Stuttgart vom 12.05.2017 und die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von Peter-Christian Quetz aus Stuttgart vom April 2017 beigelegt.
- Dieser Planentwurf wird auf die Dauer eines Monats im Ortsbauamt der Gemeinde gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme durch Jedermann und zum Vorbringen von Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die Behörden werden parallel zur Stellungnahme aufgefordert. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanauslegung ortsüblich bekannt zu machen.

Hetzinger  
Bürgermeister

- Anlage 1 Auszug Rahmenplan
- Anlage 2 Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen vom 12.05.2017
- Anlage 3 Entwurf der textlichen Festsetzungen vom 12.05.2017
- Anlage 4 Entwurf der Begründung vom 12.05.2017
- Anlage 5 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung