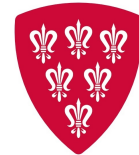


Stadt Sulzbach-Rosenberg



Sitzungsvorlage

Referat: IV Baureferat	Nummer: IV/378/2023
AZ: IV-6102/KK/pil - BP Feldgäßchen	Datum: 16.02.2023

Nr. 32	Gremium: Stadtrat	Datum: 07.03.2023	Status öffentlich	TOP
------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohngebiet "Feldgäßchen" durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB - Beschluss über die geänderte Planung

Sachbearbeitung

Stellv. Referatsleitung

.....
Kurz, Klaus

.....
Hofmann, Markus

Zu vorstehender Sitzung verwiesen:

Michael Göth
1. Bürgermeister

Sachleitung

<input checked="" type="checkbox"/>	Alle Mitglieder des obigen Gremiums
<input checked="" type="checkbox"/>	Referat I
<input checked="" type="checkbox"/>	Referat I - Protokollführung
<input checked="" type="checkbox"/>	Referat II
<input type="checkbox"/>	Referat III
<input checked="" type="checkbox"/>	Referat IV
<input checked="" type="checkbox"/>	Referat V
<input checked="" type="checkbox"/>	Referat VI
<input type="checkbox"/>	Innenstadtentwicklung
<input checked="" type="checkbox"/>	Herrn UWB Zahn
<input type="checkbox"/>	Herrn Stadtheimatspfleger Dr. Lommer
<input type="checkbox"/>	Personalrat
<input checked="" type="checkbox"/>	Presse (1 x)
<input checked="" type="checkbox"/>	Entwurf

Anlagen:

Vorentwurf des Lageplans zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
i.d.F. vom 08.02.2023 (Plan verkleinert)

Anzahl der benötigten Sitzungsbuchauszüge: 2

Sachdarstellung:

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 20.12.2022 beschlossen, im Bereich nördlich des Stadtteils Kempfenhof einen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der Bezeichnung Wohngebiet „Feldgäßchen“ durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

In gleicher o.g. Sitzung wurden aus dem Stadtrat Änderungs- und Ergänzungswünsche zur Planung vorgebracht. Die Planung wurde daraufhin im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vom 20.12.2022 durch das Baureferat wie folgt geändert und ergänzt:

- Im Norden des Plangebietes wird eine Ortsrandeingrünung auf Privatgrund festgesetzt (s. Anlage).
- Im Südwesten des Plangebietes soll die Fahrbahn des bestehenden Feldgäßchens komplett zurück gebaut werden und die Streuobstwiese entsprechend vergrößert werden. Zusätzliche (Obst-)Bäume können auf dieser erweiterten Streuobstwiesenfläche jedoch nur eingeschränkt gepflanzt werden, da zu neuen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Breitband) und vorhandenen Abwasserentsorgungsleitungen (s. Anlage) ein entsprechender Mindestabstand als Schutzzone eingehalten werden muss.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Feldgäßchen“ bleibt im Vergleich zu dem gefassten Aufstellungsbeschluss am 20.12.2022 unverändert. Eine Neufassung des Aufstellungsbeschlusses ist somit bezüglich der o.g. Planänderungen nicht erforderlich.

Eine weitere Anregung aus dem Stadtrat in der o.g. Sitzung, die die Entlastung des Kempfenhofer Weges durch eine Änderung der Verkehrsführung nach Norden vorsehen soll, wurde nicht in die Bauleitplanung mit aufgenommen. Wie in der Sitzungsvorlage Nr. IV/365/2022 vom 09.12.2022 dargestellt, soll das Feldgäßchen in seiner ganzen Länge nur als Wohnweg ausgebaut werden.

Ein Wohnweg ist gemäß der RASt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) dadurch charakterisiert, dass es sich um eine Erschließungsstraße mit einer geringen Länge und einer Verkehrsstärke unter 150 Kfz/h handelt, der ausschließlich dem Wohnen mit einer vorherrschenden Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern dient sowie den Aufenthalt als besonderen Nutzungsanspruch hat. Die Fahrgassenbreite eines Wohnweges sollte die Begegnung Rad/Pkw ermöglichen. Mit der in der Planung gewählten Fahrgassenbreite von 4,75 m ist auch eine Begegnung Pkw/Pkw möglich.

Sollte eine spätere Baugebietserweiterung nach Norden erfolgen, so ist diese ebenso nur mit einem Wohnweg geplant, um auch hier einen Durchgangsverkehr zu vermeiden.

Die Wahl eines Wohnweges für die geplante Bauleitplanung „Feldgäßchen“ als auch für eine mögliche Gebietserweiterung nach Norden entspricht auch der 18. Änderung des Flächennutzungsplans (in der Stadtratssitzung am 20.12.2022 wurde fälschlicherweise die 19. Änderung genannt) mit der Bezeichnung „Kauerhofer Straße“, welche am 26.07.2013 wirksam wurde (s. Abb. 2). In der Sachdarstellung der Sitzungsvorlage zum Änderungsbeschluss (s. Sitzungsvorlage Nr. III.1/384/2012 vom 15.06.2012) zur 18. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgeführt:

„Des Weiteren ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan eine

Straßenrassenplanung dargestellt, welche nördlich von Kempfenhof von der Kauerhofer Straße bis zum Kempfenhofer Weg führt. Die Aufrechterhaltung dieser Straßenplanung ist aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen nicht mehr erforderlich.“ (s. Abb. 1).

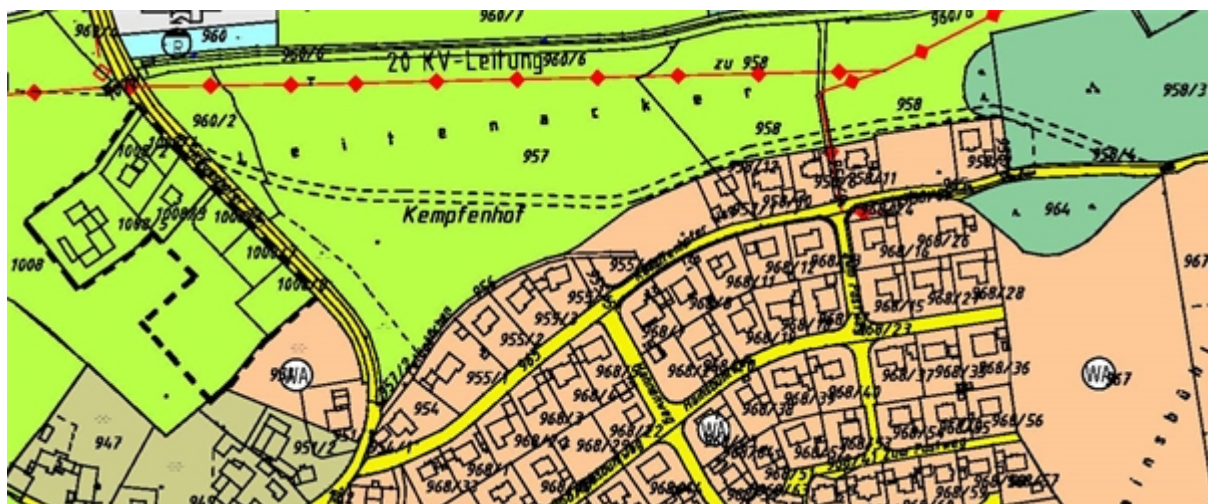


Abb. 1: Ausschnitt Kempfenhof aus dem Flächennutzungsplan vor der 18. Änderung

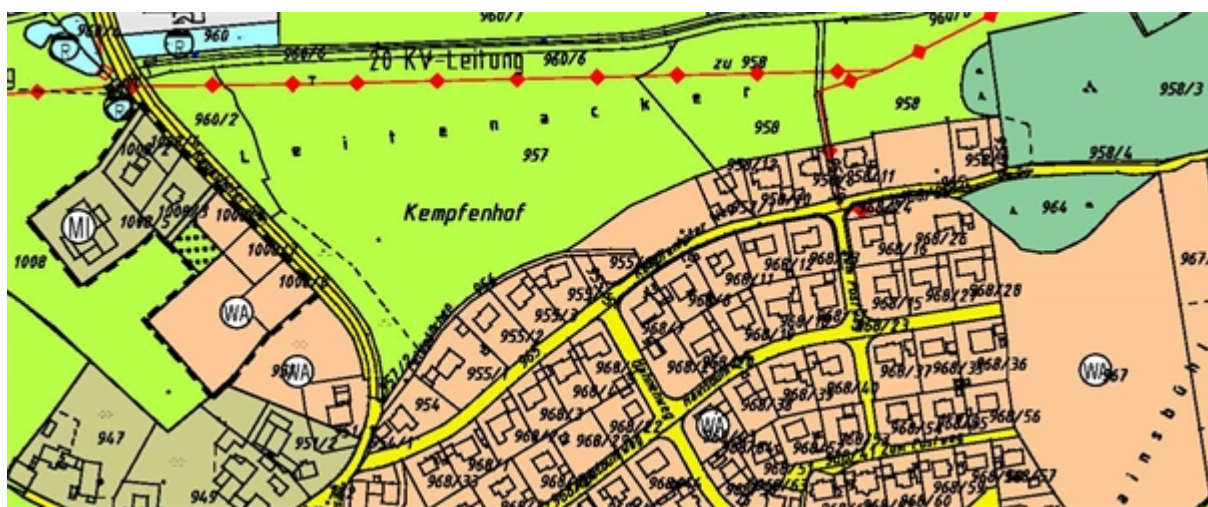


Abb. 2: Ausschnitt Kempfenhof aus dem Flächennutzungsplan nach Wirksamwerden der 18. Änderung

Das Baureferat ist der Auffassung, dass der Kempfenhofer Weg, zumindest der Abschnitt zwischen Kauerhofer Straße und Hahnenweg, mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m und einem beidseitigen Gehweg für die Funktion einer Sammelstraße ausreicht und eine weitere gut ausgebaute Straße in nördliche Richtung nicht erforderlich ist.

Zudem liegt dem Baureferat bereits jetzt schon eine Stellungnahme einer Anwohnerin des Feldgäßchens vor, in der ein verkehrsberuhigter Bereich für das Feldgäßchen gefordert wird. Nachdem dies i.S. des Planungszieles des Baureferates ist, wurde dies im Vorentwurf des Bebauungsplans berücksichtigt (s. Anlage Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“).

Eine Änderung der Ausführung des Feldgäßchen-Anschlusses an den Kempfenhofer Weg als Wohnstraße hätte, zumindest planlich, erhebliche Auswirkungen. Der Feldgäßchen-Anschluss an den Kempfenhofer Weg müsste komplett neugestaltet werden. Zudem müsste für den Anschluss des Wohnweges an die Wohnstraße die Fahrbahn nach Norden verzogen werden, um die Fahrbahnradien zu ermöglichen (s. Abb. 3). Die östlichen Parzellen Nr. 4 und 5 des Bebauungsplans „Feldgäßchen“ würden sich verkleinern.

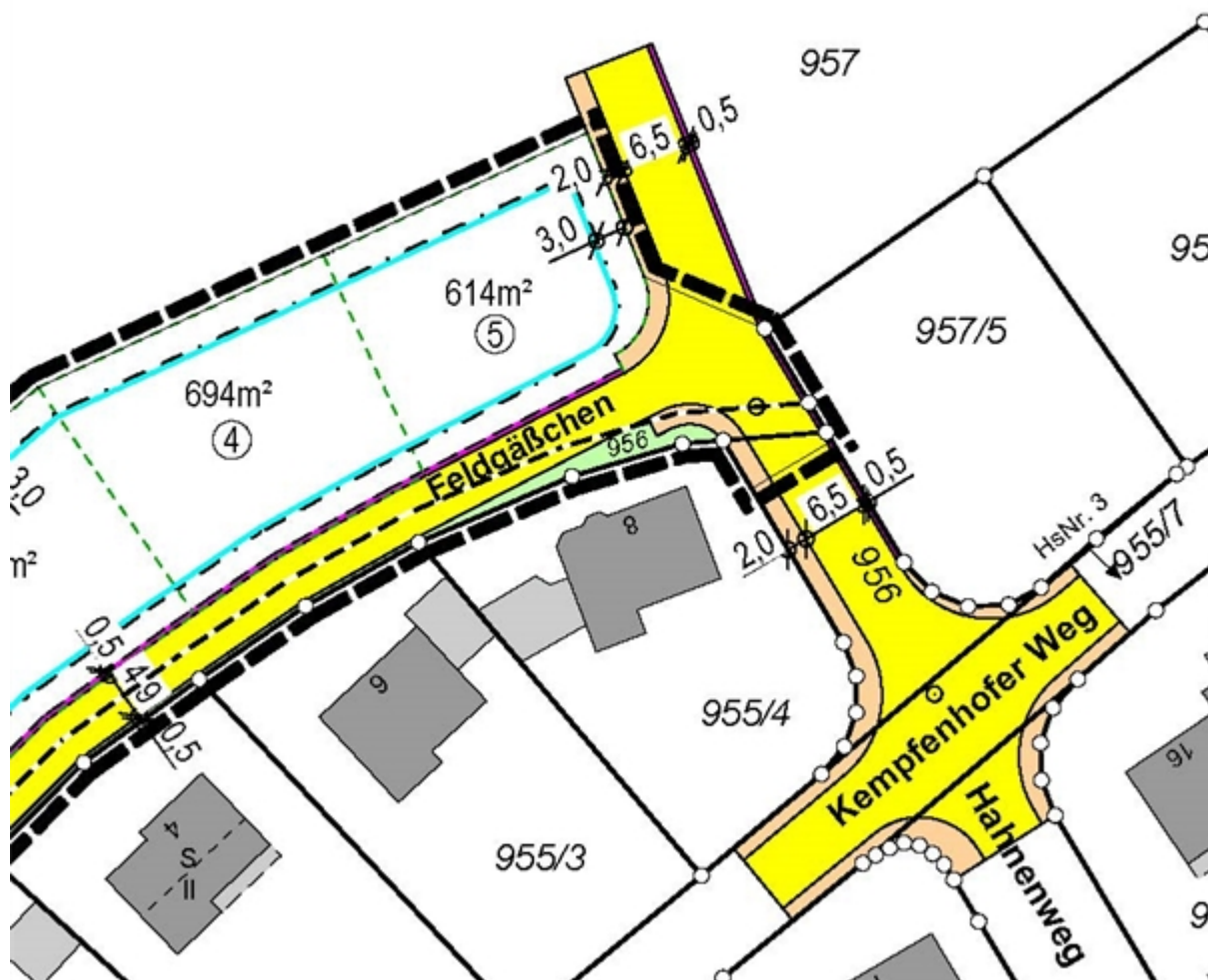


Abb. 3: Ausschnitt Ostteil BP Feldgäßchen mit Ausführung Wohnstraße

Ebenso in der Stadtratssitzung am 20.12.2022 wurde bemängelt, dass die Ortsrandeingrünung (Gehölzanzpflanzung auf öffentlichen Grund) gemäß dem Bebauungsplan „Kempfenhof“ nicht durchgeführt wurde. Diese ist nun zumindest auf Flächen im Eigentum der Stadt möglich (s. Abb. 4). Eine solche Ortsrandeingrünung sollte jedoch für regelmäßige Unterhalts- und Pflegearbeiten zugänglich sein (z.B. über einen neu anzulegenden Wirtschaftsweg). Die Durchführung dieser Ortsrandeingrünung kann jedoch nicht im Rahmen einer Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohngebiet „Feldgäßchen“ erfolgen.



Abb. 4: Luftbild 2021 mit möglicher Ortsrandrandeingrünung gemäß Bebauungsplan „Kempfenhof“

Auf Grund der Änderung und Ergänzung der Planung ist nachfolgender Beschluss erforderlich.

Da die Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden soll, wird weiterhin auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet, zumal eine wesentliche Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nicht zu erwarten ist.

Wie in der Sitzungsvorlage Nr. IV/365/2022 vom 09.12.2022 bereits dargestellt, bereitet die Bauleitplanung „Feldgäßchen“ einen Ausbau des Feldgäßchens einschließlich einen neuen Anschluss an die Kauerhofer Straße lediglich vor. Die geplanten bebaubaren Flächen können jedoch vorerst auch ohne einen Aus- und Umbau mit der vorhandenen Fahrbahn des Feldgäßchens erschlossen werden.

In der Zwischenzeit wurde das Landschaftsarchitekturbüro Neidl + Neidl, Sulzbach-Rosenberg, mit der Grünordnungsplanung beauftragt. Diese wird jedoch erst nach dem Beschluss über die Weiterführung mit geänderter Planung (s. nachfolgenden Beschlussvorschlag) erstellt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Sitzungsvorlage des Baureferates vom 16.02.2023, AZ: IV-6102/KK/pil-BP Feldgäßchen, zur Kenntnis und beschließt, dass die Bauleitplanung auf Grundlage des vom Baureferat gefertigten Lageplans in der Fassung vom 08.02.2023 weitergeführt wird.