

Sitzungsvorlage



Vorlage Nr.: 833/19

Federführung: Bauamt	Datum: 06.05.2019
Verfasser: Klomfaß, Martin	AZ: 621.41 / KI

Beratungsfolge	Termin	Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	04.07.2019	Ö	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Riedgäble-Unterbreite" - Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans "Riedgäble-Unterbreite" gemäß § 2 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Herbolzheim beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Riedgäble-Unterbreite“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für den dargestellten Geltungsbereich.

Sachverhalt:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Ortsteil Bleichheim der Stadt Herbolzheim besteht aktuell eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen bzw. Wohnraum, insbesondere durch die ortsansässige Bevölkerung. Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs stehen zur Deckung der Nachfrage jedoch keine zusammenhängenden Flächenpotentiale mehr zur Verfügung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Riedgäble-Unterbreite“ möchte der Ortschaftsrat die Wohnbaulandentwicklung vor Ort vorantreiben und damit dem Druck auf dem lokalen Wohnungsmarkt aktiv begegnen.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortes und schließt überwiegend an bereits wohnbaulich genutzte Flächen an. Begrenzt wird das Plangebiet im Südosten durch einen bestehenden Wirtschaftsweg und südwestlich durch den gemeinsamen Feuerwehrstandort der Ortsteile Bleichheim und Broggingen. Im Osten wird das Gebiet durch das örtliche Klärwerk begrenzt. Im Norden und Westen schließt sich die offene Landschaft an.

Aktuell befinden sich im Gebiet Gartenflächen und große Streuobstbestände. Im Westen findet eine landwirtschaftliche Nutzung statt. Über die Kreisstraße (K5117) ist das Plangebiet direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, wobei hier die straßenbaurechtlichen Anbau- und Zufahrtbeschränkungen zu berücksichtigen sind.

Im Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim wurde das Gebiet bereits als potentielle Wohnbaufläche in die Planung aufgenommen und steht damit einer baulichen Entwicklung grundsätzlich zur Verfügung. Es handelt sich dabei um die beiden geplanten Wohnbauflächen (H4 und H19). Durch den Bebauungsplan wird der nördliche Ortsrand von Bleichheim neu definiert.

Das Bebauungsplanverfahren wird zur Bereitstellung von Wohnbauland im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Grundsätzlich verfolgt die Planung folgende Ziele und Zwecke:

- Deckung der Wohnbedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort.
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte.
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur.

Der geplante Geltungsbereich (Größe: ca. 1,14 ha) des Bebauungsplans ist in dem beigefügten Karten- und Luftbildausschnitt dargestellt. Die Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne sind in grau abgebildet.

Planungsverfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen), ohne Durchführung einer Umweltprüfung, im einstufigen Verfahren aufgestellt werden. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird jedoch empfohlen, eine zweistufige Beteiligung durchzuführen.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim entwickelt werden.

Aufgrund des hohen naturschutz- und artenschutzfachlichen Wertes des Standorts ist mit der Erforderlichkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu rechnen. Im Bebauungsplanverfahren wird aufgrund der Lage an einer Kreisstraße sowie in direkter Nachbarschaft zur Feuerwehr (sowie zur geplanten Mehrzweckhalle) die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich.

Haushaltsmittel:

Die Mittel sind im Haushalt im Einzelplan 6 eingestellt.

Thomas Gedemer
Bürgermeister