Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 953/19

Federführung:	Bauamt	Datum:	11.12.2019
Verfasser:		AZ:	621.41 / Kl

Beratungsfolge	Termin	Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	19.12.2019	Ö	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Neufassung Sundhalden", Gem. Herbolzheim
- Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans "Neufassung Sundhalden" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Neufassung Sundhalden“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den oben dargestellten Geltungsbereich.

Sachverhalt:

Planungsanlass und Planungsinhalt

Der Bebauungsplan „Sundhalden“ wurde im Juni 1973 rechtskräftig und schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebiets am südwestlichen Siedlungsrand von Herbolzheim. Das Gebiet ist mittlerweile bis auf wenige Baulücken vollständig aufgesiedelt.

Für eines der bereits bebauten Grundstücke wurde nun bei der Stadt angefragt, ob die Möglichkeit einer Nachverdichtung besteht. Hierbei handelt es sich um den Neubau von einem Doppelhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten auf dem Flurstück Nr. 10139. Das Vorhaben kann auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht zugelassen werden. Denn dieser sieht sehr restriktive Baufenster vor und ermöglicht durch eine GRZ von 0,2 nur eine geringe Verdichtungsmöglichkeit auf den Grundstücken. Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie aufgrund der anhaltenden Wohnraumnachfrage wird beabsichtigt, für den unten abgebildeten Teilbereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen und somit insgesamt eine Nachverdichtung entlang der Straße „An der Sonnenhalde“ zu ermöglichen.

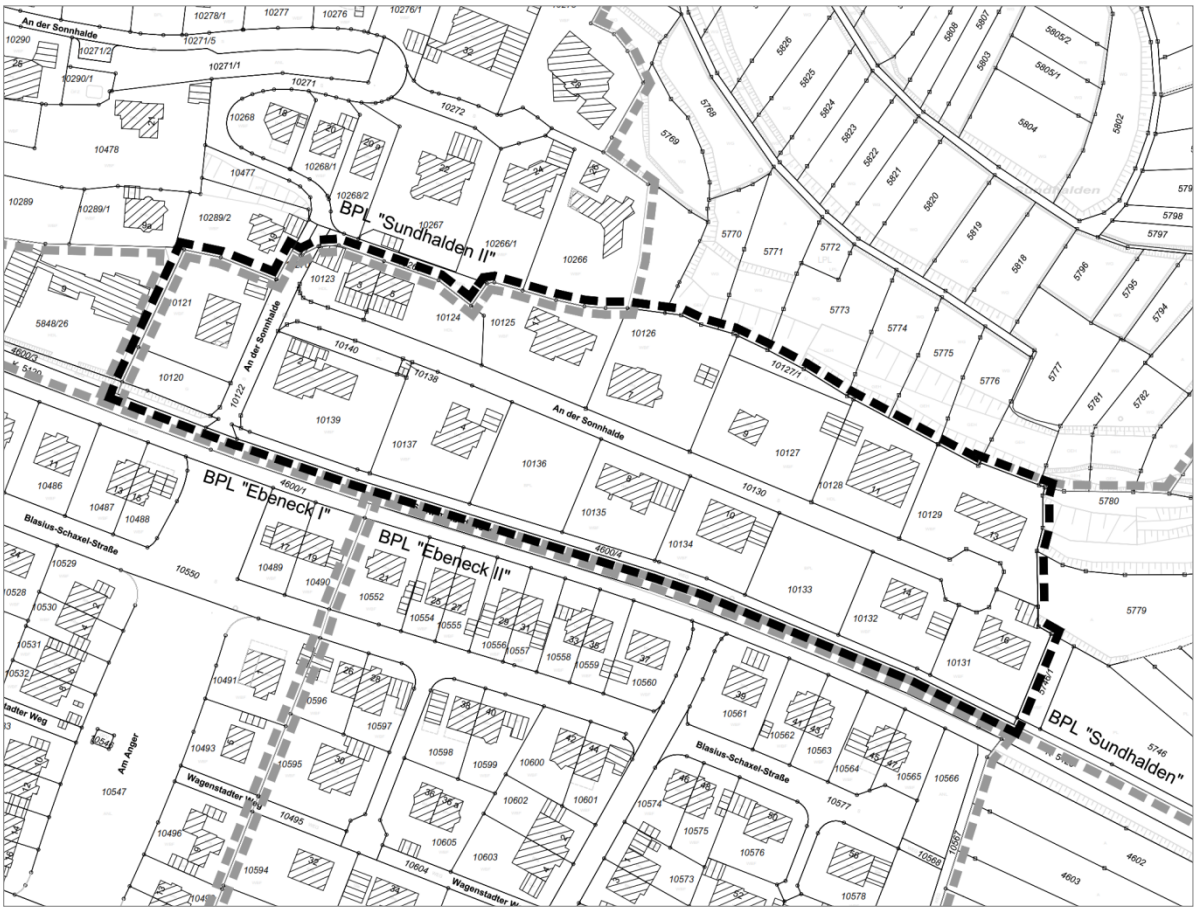
Der Bereich rund um das Herbolzheimer Freibad wird von der Neufassung des Bebauungsplans jedoch ausgenommen, da hier keine Veränderungen der planungsrechtlichen Situation erforderlich sind und damit kein Anlass zur Neufassung besteht.

Bebauungsplan „Sundhalden“ aus dem Jahr 1973

Eine Bebauungsplanänderung wurde geprüft, ist jedoch aufgrund des Alters des bestehenden Bebauungsplans (rechtskräftig seit dem 15.06.1973) nicht zweckmäßig. Eine Neufassung ermöglicht hingegen die Definition an neue Rahmenbedingungen angepasster Festsetzungen, sowie eine allgemeine Aktualisierung der Rechtsgrundlage. Die örtlichen Bauvorschriften müssen ohnehin neu erlassen werden, da aufgrund einer Rechtsänderung die alten Vorschriften nicht Fortgelten können.

Aufgrund der Lage an der Ortsausfahrt von Herbolzheim (Schwimmbadstraße, K5120) sind voraussichtlich die Erstellung eines Lärmgutachtens sowie die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Die folgende Abbildung verdeutlicht den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans:



Verfahren und Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Gemäß § 13 a (1) BauGB kann ein Bebauungsplan für die Widernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist vorliegend der Fall. Für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend. Es handelt sich somit um ein einstufiges Verfahren. Dieses besteht aus einer Offenlage mit einer Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung kann zudem verzichtet werden. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Artenrechtliche Aspekte müssen dennoch geprüft werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Haushaltsmittel:

Die Mittel sind im Haushalt 2020 im THH 3 –Produktbereich 51-, Produkt 51.10.05 dargestellt.

Thomas Gedemer
Bürgermeister