

# Sitzungsvorlage



Vorlage Nr.: 307/16

Federführung: Bauamt	Datum: 14.11.2016
Verfasser: Klomfaß, Martin	AZ: 621.41 / KI

Beratungsfolge	Termin	Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	24.11.2016	Ö	Entscheidung

## Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Birkenweg West"**  
**- Billigung des Planentwurfs und Beschluss über die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

### Sachverhalt:

#### Planungsanlass und Planungsinhalt

Zwischen Birkenweg, Grünestraße und Eisenbahnstraße befinden sich zwei ehemals gewerblich genutzte Grundstücke (Flurstücke Nrn. 626/1 und 626/2), welche zukünftig für Wohnungsbau genutzt werden sollen. Es liegt ein konkretes Bauvorhaben eines Bauträgers vor, welches zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohnungen vorsieht.

Der bestehende Bebauungsplan „Eisenbahnstraße“ setzt im entsprechenden Bereich ein Mischgebiet fest, wodurch im Gebiet eine Mischung der Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) hergestellt werden sollte. Dieses Planungsziel steht einer weiteren Ansiedlung von Wohngebäuden entgegen, da der für ein Mischgebiet erforderliche Gewerbeanteil im Gebiet nicht mehr ausreichend ist.

Aufgrund der anhaltenden Wohnraumknappheit wird beabsichtigt, für den unten abgebildeten Teilbereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen und somit die Nachverdichtung durch eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Neben den beiden Flurstücken Nr. 626/1 und 626/2 sollen die südlich und östlich angrenzenden, bereits mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke Nrn. 10217,

10217, 10219, 10220, 626 und 626/3 einbezogen werden, da der Gesamtbereich ausschließlich wohnbaulich geprägt ist.

Eine Bebauungsplanänderung wurde geprüft, ist jedoch aufgrund des Alters des bestehenden Bebauungsplans (Satzungsbeschluss 15.07.1974) nicht zweckmäßig. Eine Neuaufstellung 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.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung wurde sich an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“ orientiert.

### **Verfahren und Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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 § 13 a 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 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung kann zudem verzichtet werden. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1 a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Artenrechtliche Aspekte müssen jedoch geprüft werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Mischbaufläche dar, und kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein punktuell FNP-Änderungsverfahren ist jedoch nicht erforderlich, da der Flächennutzungsplan nach § 13 a BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst werden kann.

### **Haushaltsmittel:**

Die Haushaltsmittel stehen im Haushalt bereit.

Ernst Schilling  
Bürgermeister