

# Sitzungsvorlage



Vorlage Nr.: 438/17

Federführung: Bauamt	Datum: 05.05.2017
Verfasser: Klomfaß, Martin	AZ: 621.41 / KI

Beratungsfolge	Termin	Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	18.05.2017	Ö	Entscheidung

## **Tagesordnungspunkt:**

### **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Birkenweg West"**

- **Beratung über die Anregungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**
- **Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Birkenweg West" nach § 10 (1) BauGB**

## **Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Gemeinderat wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der Offenlage sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Wünsche, Anregungen und Bedenken.**
- 2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Birkenweg West“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung.**

## **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 wurde beabsichtigt, für den ausgewählten Geltungsbereich 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, war 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.

Die in der Anlage beigefügte Planzeichnung verdeutlicht den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### **Verfahren und Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wurde 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. 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. Die Bürgerbeteiligung erfolgte zwischen dem 27.12.2016 und dem 30.01.2017 im Rathaus der Stadt Herbolzheim. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.12.2106 ebenfalls mit Frist bis zum 30.01.2017 angehört.

Auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung konnte aufgrund der Verfahrenswahl verzichtet werden. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1 a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Artenrechtliche Aspekte mussten dennoch 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. Da der FNP aktuell fortgeschrieben wird, wurde die Fläche im Entwurf des FNP bereits als Wohnbaufläche aufgenommen.

### **Haushaltsmittel:**

Die Mittel sind im Haushalt 2017 im Einzelplan 6 eingestellt.

Ernst Schilling  
Bürgermeister