

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/117/SH
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Sitzung GR/010/2023 vom 21.09.2023

TOP 4:

Bebauungsplan "Mitten im Feld II" - 2. Änderung - Aufstellungsbeschluss und Billigung Planentwurf

Federführung: Amt für Städtebau und Hochbau	Datum: 24.08.2023
Bearbeiter: Herr Pörsch	Az:

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Mitten im Feld II“ wurde im Jahr 2019 rechtskräftig. Die Erschließung – mit Ausnahme der Asphaltdeckschicht – ist fertig gestellt und die Aufsiedlung bereits weit fortgeschritten. Im Dezember 2020 wurde der Bebauungsplan im Bereich des Sondergebiets erstmals geändert.

Nummehr ist die zweite Änderung des Bebauungsplans im Bereich des Wohngebiets beabsichtigt. Hierbei geht es zum einen um die Anpassung der Festsetzungen für das Grundstück Flst.-Nr. 5876. Zum anderen sollen für das gesamte Plangebiet die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die dort enthaltenen Regelungen zu den nachzuweisenden Pkw-Stellplätzen klarstellend ergänzt werden.

Notwendig wird die Änderung für das Grundstück Flst.-Nr. 5876 vor dem Hintergrund der veränderten Situation auf dem Grundstücksmarkt. Es hat sich gezeigt, dass das große Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.000 m² an der Badenerstraße nicht - wie ursprünglich beabsichtigt - aus einer Hand mit Doppel- oder Mehrfamilienhäusern entwickelt und bebaut werden kann. Vor allem die ursprünglich geplante private Sammelstellplatzanlage im Osten des Grundstücks ist unter den gegebenen äußeren Rahmenbedingungen aktuell nicht umsetzungsfähig. Die Gemeinde, in deren Eigentum sich das Grundstück befindet, hat bereits mehrere Versuche unternommen, das Grundstück in seiner Gesamtheit zu akzeptablen Bedingungen zu vermarkten. Das ist bisher nicht gelungen, so dass eine weitere Aufteilung der Fläche in mehrere einzelne Grundstücke mit der Möglichkeit einer getrennten Grundstücksvergabe in Erwägung gezogen wird.

Für den Fall einer Neuaufteilung, besteht die Notwendigkeit, dass jedes Grundstück direkt über die südlich gelegene Badener Straße angefahren werden kann und eigene Parkmöglichkeiten erhält. Nach dem bisherigen Bebauungsplan wären Pkw-Stellplätze nur in der ausgewiesenen Fläche am Rand des Grundstücks möglich gewesen.

Entlang der Badenerstraße sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans „Mitten im Feld II“ öffentliche Parkplätze festgesetzt und zwischenzeitlich auch realisiert. Demzufolge ist es ebenfalls notwendig, mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Regelung zu finden, die es erlaubt, einzelne Parkplätze als Grundstückszufahrt umzunutzen. Hierbei soll der Wegfall öffentlicher Parkplätze so gering wie möglich gehalten werden.

Ein weiterer Grund, der zur Änderung des Bebauungsplans führt, liegt im Bereich der örtlichen Bauvorschriften. Dort ist der Stellplatzschlüssel im Allgemeinen Wohngebiet je

nach Wohnungsgröße geregelt. Bisher unberücksichtigt geblieben sind besondere Wohnformen wie z. B. Betreutes Wohnen, Senioren Wohnen, Pflegeheime, Soziale Wohnungen, Wohnungen für Flüchtlinge, usw. Die bisher enthaltenen Formulierungen werden seitens der Baurechtsbehörde als abschließende Regelungen betrachtet, die keinen Spielraum für besondere Wohnformen lassen. Zur Klarstellung soll deshalb ergänzt werden, dass der bisher enthaltene und erhöhte Stellplatzschlüssel nicht für besondere Wohnformen anzuwenden ist. Damit gilt künftig für besondere Wohnformen die allgemeinen Regelungen des § 37 Landesbauordnung (LBO). Nach dieser wäre grundsätzlich ein Stellplatz je Wohneinheit im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit, dass im Einzelfall bei nachweisbarem geringeren Bedarf, eine Befreiung/Ausnahme seitens des Baurechtsamts erteilt werden kann. Mit dieser Klarstellung ergeben sich in Bezug auf den Stellplatznachweis Erleichterungen für die genannten besonderen Wohnformen.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Von der Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs.1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Die bisherige Planzeichnung, die das städtebauliche Grundgerüst festsetzt, soll nicht geändert werden. In den textlichen Festsetzungen werden im Wesentlichen lediglich die bisher enthaltenen Regelungen zur Unterbringung von privaten Pkw-Stellplätzen und zu den Verkehrsflächen angeglichen. Die Änderung betrifft nur das Wohngebiet. Der Bereich des Sondergebietes (Nahversorgungszentrum) ist nicht Bestandteil der Planänderung.

Der Vorlage ist der Planentwurf (Stand: 28.08.2023), bestehend aus textlichen Festsetzungen und Begründung beigelegt. Die Änderungen der textlichen Festsetzungen sind in blauer Textfarbe herausgestellt. Die bisherige Planzeichnung sowie alle sonstigen bisherigen Regelungen gelten unverändert fort. Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens kann aus Begründung entnommen werden.

Zur Einleitung des Verfahrens ist formell der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat zu fassen. Nach erfolgter Bekanntmachung wird die Verwaltung die gesetzlich vorgeschriebene Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung auf Grundlage des beigelegten Planentwurfs durchführen.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Mitten im Feld II – 2. Änderung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Gemeinderat billigt den Planentwurf (Stand: 28.08.2023) und ermächtigt die Verwaltung die Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzierung:

Für die Durchführung des Änderungsverfahrens fallen lediglich Honorarkosten für die beauftragte Planerin Frau Schippalies in einer Größenordnung von max. 5.000 EUR an. Entsprechende Haushaltsmittel stehen im Ergebnishalt unter der Kostenstelle 51100000 (Stadtentwicklungsplanung) zur Verfügung.

Leitbildbezug:

Anlagen:

BPlan MiF II - 2 Änderung_Entwurf 28-08-2023