

Vorlagen-Nr.
für die Sitzung des Gremiums

088/2016
Gemeinderat

öffentlich
am 26.04.2016

Bebauungsplanverfahren „Adelshofer Vorstadt,, Plan Nr. 1.056

1. Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie des Verfahrens zur Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 74 Landesbauordnung Baden Württemberg (LBO).

2. Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Adelshofer Vorstadt“, Plan Nr. 1.056.

Antrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „**Adelshofer Vorstadt**“, **Plan Nr. 1.056** entsprechend dem in Anlage 1 vom 13.04.2016 dargestellten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, und gegebenenfalls entsprechend zu verfahren.

2. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Satzungsverfahrens für die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „**Adelshofer Vorstadt**“, **Plan Nr. 1.056** entsprechend dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich vom 13.04.2016 gem. § 74 Abs. 7 LBO

3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

4. Für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „**Adelshofer Vorstadt**“, **Plan Nr. 1.056**, für den der Gemeinderat in dieser Sitzung den Aufstellungsbeschluss gefasst hat wird zur Sicherung der künftigen Planung eine Satzung über eine Veränderungssperre auf Grundlage der §§ 14 Abs. 1 BauGB und 16 Abs.1 BauGB i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden Württemberg beschlossen (Satzungsbeschluss). Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im Lageplan des Geschäftsbereichs Städtebauliche Entwicklung vom 13.04.2016 in der Anlage 2 dargestellt. Der Satzungstext ist in Anlage 3 ersichtlich.

Sachverhalt:

Holaschke, Oberbürgermeister

Thalmann, Bürgermeister

1. Anlass, Ziel und voraussichtliche Inhalte der Planung

Das Areal um den östlichen Teil Adelshofer Straße, nördlich angrenzend an den Hilsbach mit den südlich an die Adelshofer Straße angrenzenden Teilbereichen der Schafhausgasse und der Kaiserstraße stellt einen charakteristischen, unverwechselbaren Teil der Innenstadt sowie des Siedlungsbildes der Stadt Eppingen dar: Im Verlauf von Ost nach West zeigen sich historische, das Stadtbild prägende Baustrukturen einschließlich der zugehörigen Freiräume mit Orientierung zur Hilsbach, die aus struktureller Sicht gesehen im westlichen Verlauf zunehmend in eine offenere Baustruktur übergehen. Entlang der Hilsbach ist nach wie vor ein Grünzug erkennbar, der sich entlang des nördlichen Bereichs der zu Überplanung vorgeschlagenen Fläche erstreckt. Das Plangebiet ist weiter durchzogen mit Freiflächen, die sich grundsätzlich für eine bauliche Nutzung anbieten. Das Gebiet ist weitgehend eine Wohnnutzung auf.

Insgesamt besteht das Ziel einer Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes aus baulicher Sicht und aus Sicht einer für die Innenentwicklung ebenfalls bedeutenden Freiraumstruktur.

Hierzu gehört neben einer Steuerung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten unter Zugrundelegung der Maßstäbe des sich „Einfügens“ in die umgebende Stadtgestalt auch die Sicherung und Entwicklung einer geordneten Freiraumstruktur. Hiermit einher geht ebenfalls das Erfordernis einer Regelung des ruhenden Verkehrs über den öffentlichen Raum hinaus auf den privaten Grundstücken.

Im Rahmen der Beobachtung der baulichen Anfragen und Aktivitäten, den Nutzungspotentialen für eine Wohnnutzung, einer zunehmenden Beanspruchung des Straßenraums durch parkende Fahrzeuge und im Rahmen der vorgenannten städtebaulichen Entwicklungspotentiale und –ziele wird vorgeschlagen, zur Sicherung und Entwicklung des Plangebietes einen Bebauungsplan aufzustellen und die Planung durch eine Veränderungssperre zu sichern. Durch diese Steuerung der baulichen Verdichtung des Innenraums unter Berücksichtigung der freiräumlichen Strukturen im Plangebiet sowie der Regelung des ruhenden Verkehrs besteht somit auch die Möglichkeit zur Verhinderung negativer städtebaulicher Entwicklungen.

Nach aktueller Sachlage sollen vorassichtlich insbesondere folgende Regelungen getroffen werden:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit Bestandssicherung nach § 1 Abs. 10 BauNVO
- Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen
- Festsetzungen zur Grünordnung
- örtliche Bauvorschriften, die Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude (z.B. Dachneigungen, Dachformen, Dachaufbauten), zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie der erforderlichen Zahl der Stellplätze je Wohneinheit treffen.

Weitere Planungsänderungen können sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens insbesondere auch durch Anregungen und Hinweise der zu beteiligenden Behörden und der Öffentlichkeit ergeben.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Plangebiet

In dem zur Überplanung vorgeschlagenen Bereich sind derzeit folgende Bebauungspläne einschlägig: „Schanz“, Plan Nr. 1.008 vom 11.04.1962 und „Nordwest“, Plan Nr. 1.014 vom 08.10.1956. Diese Bebauungspläne haben einen geringen Regelungsinhalt, so dass die baurechtliche Situation weitgehend nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist.

Die vorgeschlagene Abgrenzung des Plangebiets ist der beiliegenden Plankarte zu entnehmen (Anlage 1: Lageplan Geltungsbereich Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften vom 13.04.2016). Das Plangebiet umfasst den östlichen Teil der Adelshofer Straße, die Flächen nördlich angrenzend an die Schafhausgasse sowie den nördlichen Teil

der Kaiserstraße zwischen Kreuzung Schafhausgasse und Adelshofer Straße. Die derzeit zur Überplanung vorgeschlagene Fläche beträgt insgesamt ca. 7 ha.

Die zur Erschließung erforderlichen Infrastrukturen sind bereits hergestellt bzw. können entsprechend ergänzt werden.

3. Erlass einer Veränderungssperre

Zur Sicherung der mit der Bebauungsplanung „Adelshofer Vorstadt“, Plan Nr. 1.056 verfolgten Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet, wird vorgeschlagen, eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen, da die Gefahr besteht, dass durch die Realisierung der im künftigen Planbereich derzeit noch zulässigen Vorhaben die Planungsziele vereitelt werden.

In dem von der Veränderungssperre unterliegenden Planbereich dürfen

- a. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- b. erhebliche oder wesentlich Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Die Veränderungssperre gilt zunächst für einen Zeitraum von 2 Jahren. Bauvorhaben, die den künftigen Zielen des Bebauungsplans widersprechen, können auf dieser Basis zurückgewiesen werden.

Nach aktueller Sachlage sind die Flurstücke 259, 260, 260/1, 261, 262/1, 262/2, 263, 264, 265/1, 265/2, 266, 267, 267/1, 268, 269, 271, 272, 272/1, 287/1, 288, 289, 290, 291, 295 Teil Straße, 295/2 Weg, 295/3 Weg, 307, 308, 309, 309/1, 310, 311, 312, 313 Straße, 314, 315, 318, 4715, 4715/1, 4715/3, 4715/4, 4715/5, 4715/6, 4717, 4719, 4719/1, 4721, 4721/1, 4722, 4723, 4724, 4725, 4725/1, 4725/2, 4725/3, 4725/4, 4725/5, 4725/6, 4725/7, 4725/8, 4728, 4728/1, 4728/2, 4729/1, 4722, 4733, 4734, 4735, 4736/1, 4736/2, 4746, 4747/1, 4747/2, 4750/1, 4754/1, 4759, 4760/1, 4760/2, 4761, 4762, 4764/2, 4765/1, 4765/3 Weg, 4766, 4768, 4771, 4773, 4774, 4775/1, 4776, 4777/1, 4778/1, 4779, 4780, 4782, 4783, 4783/1 Bestandteil des Geltungsbereichs der Veränderungssperre sein. Für den räumlichen Geltungsbereich ist der dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügte Abgrenzungsplan des Geschäftsbereichs Städtebauliche Entwicklung vom 13.04.2016 maßgebend.

Der Satzungstext der Veränderungssperre ist aus Anlage 3 ersichtlich.

4. Weitere Vorgehensweise

Der Gemeinderat hat nun nach „pflichtgemäßem Ermessen“, d.h. insbesondere unter Berücksichtigung und sachgerechter Abwägung aller vorliegenden Belange zunächst über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und anschließend über den Erlass einer Veränderungssperre zu entscheiden.

Frenger,
Leiter Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung

Anlage(n):

Adelshofer Vorstadt Geltungsbereich
Geltungsbereich Veränderungssperre Adelshofer Vorstadt
Satzungstext Veränderungssperre Adelshofer Vorstadt