

Vorlagen-Nr.

für die Sitzung des Gremiums

097/2016

Gemeinderat

öffentlich

am 26.04.2016

Bebauungsplan "Geranienstraße - 1. Änderung", Plan-Nr. 1.016/1 in Eppingen - Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie des Verfahrens zur Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 74 LBO u. Beratungsfolge Gemeinderat 26. April 2016 öffentlich

Antrag:

Der Gemeinderat:

1. beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Geranienstraße - 1. Änderung“, Plan Nr. 1.016/1 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB entsprechend dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich.
2. beschließt die Einleitung des Satzungsverfahrens für die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Geranienstraße - 1. Änderung“, Plan Nr. 1.016/1 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 LBO entsprechend dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich.
3. beschließt die Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.
4. beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Die Stadt Eppingen beschäftigt sich seit geraumer Zeit intensiv mit der Entwicklung innerstädtischer Potenzialflächen. Auf dieser Grundlage wurden bereits wesentliche, die künftige Entwicklung der Stadt prägende Konzepte erarbeitet, die dem Grundsatz der Innenentwicklung zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs Rechnung tragen. Diesem Grundsatz folgend werden bestehende Potenzialflächen ermittelt und im Hinblick auf deren Potenziale für die Innenentwicklung bewertet.

Weiterhin sieht die Spielflächenleitplanung für die Kernstadt Eppingen eine dezentrale Versorgung mit Spielplätzen kombiniert mit zentralen Angeboten auch unter Wegfall bestehender Spielangebote vor.

Die zur Überplanung vorgeschlagene Fläche umfasst dabei den als Wegfall gekennzeichneten Spielplatz in der Geranienstraße, dessen Spielgeräte bereits abgeräumt

Holaschke, Oberbürgermeister

Thalman, Bürgermeister

sind. Eine Kompensation des wegfallenden Spielplatzes ist daher hinfällig und die Möglichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung gegeben. Die Fläche umfasst insgesamt sieben Bestandsbäume, Rasenflächen, zwei Sitzbänke sowie Fußwege.

In seiner Sitzung am 12.04.2016 hat der Kernstadtausschuss über die Nachverdichtung von Spielplatzstandorten beraten und dem Gemeinderat empfohlen den Spielplatz „Geranienstraße“ einer baulichen Nachverdichtung zuzuführen.

2. Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Geranienstraße“ aus dem Jahr 1981 setzt für den zur Überplanung vorgeschlagenen Bereich eine öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Kinderspielplatz fest.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Grünfläche dar. Dies kann jedoch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3. Anlass und Erforderlichkeit eines Bebauungsplanverfahrens

Das Erfordernis der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus der Zielsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung im Sinne der an diesem Standort gewünschten Innenentwicklung zu schaffen.

Es wird daher vorgeschlagen, für das Plangebiet „Geranienstraße - 1. Änderung“, Plan Nr. 1.016/1 ein Bebauungsplanverfahren sowie ein Satzungsverfahren für die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften einzuleiten. Hierüber hat der Gemeinderat im Rahmen seiner Planungshoheit zu beraten und zu beschließen.

4. Verfahren

Es wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung eines bebauten Innenbereichs dient indem in einem bestehenden, aufgesiedelten Gebiet eine Spielplatzfläche zu Wohnbaufläche umgewandelt wird und

- weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:
- dennoch eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird, die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird, § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist und die Möglichkeit gegeben ist, den Flächennutzungsplan redaktionell zu berichtigen.

5. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am Nordwestrand der Kernstadt Eppingen, nahe des Freizeitwerks der Kolpingfamilie. Es grenzt nördlich an die Geranienstraße, östlich und südlich an Bestandsbebauung der Geranienstraße und des Nelkenwegs, sowie westlich an eine Baulücke.

Der Geltungsbereich des Plangebiets entspricht dem in der Anlage 1 zur Vorlage dargestellten Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 687 m². Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf das Flurstück Nr. 30163.

6. Bebauungsplanvorentwurf

Zur Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die beschriebene Maßnahme der Innenentwicklung sind gemäß aktuellem Kenntnisstand folgende Festsetzungen erforderlich:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA),
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie insbesondere Erdgeschossfußboden- (Festsetzung der Höhenlage in m üNN), maximale Traufhöhe (THmax) und maximalen Firsthöhe (FHmax), Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden,
- Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, Mindestgröße der Baugrundstücke, Regelungen zu Nebenanlagen sowie Konkretisierungen zu Stellplätzen und Garagen,
- örtliche Bauvorschriften, die Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude (z.B. Dachneigungen, Dachformen, zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie der erforderlichen Zahl der Stellplätze je Wohneinheit treffen.

Erschließung: Im nordöstlich angrenzenden Fußweg verlaufen bereits Wasserleitung und Abwasserkanal. Daher können die zur Erschließung erforderlichen, bestehenden verkehrlichen und technischen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen genutzt werden.

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

7. Umweltbelange

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, der eine zulässige Grundfläche unter 20.000 m² festsetzt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu erwarten sind, gelten jedoch als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn wie hier eine zulässige Grundfläche unter 20.000 m² festgesetzt ist. Ein Ausgleichsbedarf besteht daher grundsätzlich nicht.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 42 BNatSchG ist eine artenschutzfachliche Beurteilung erforderlich.

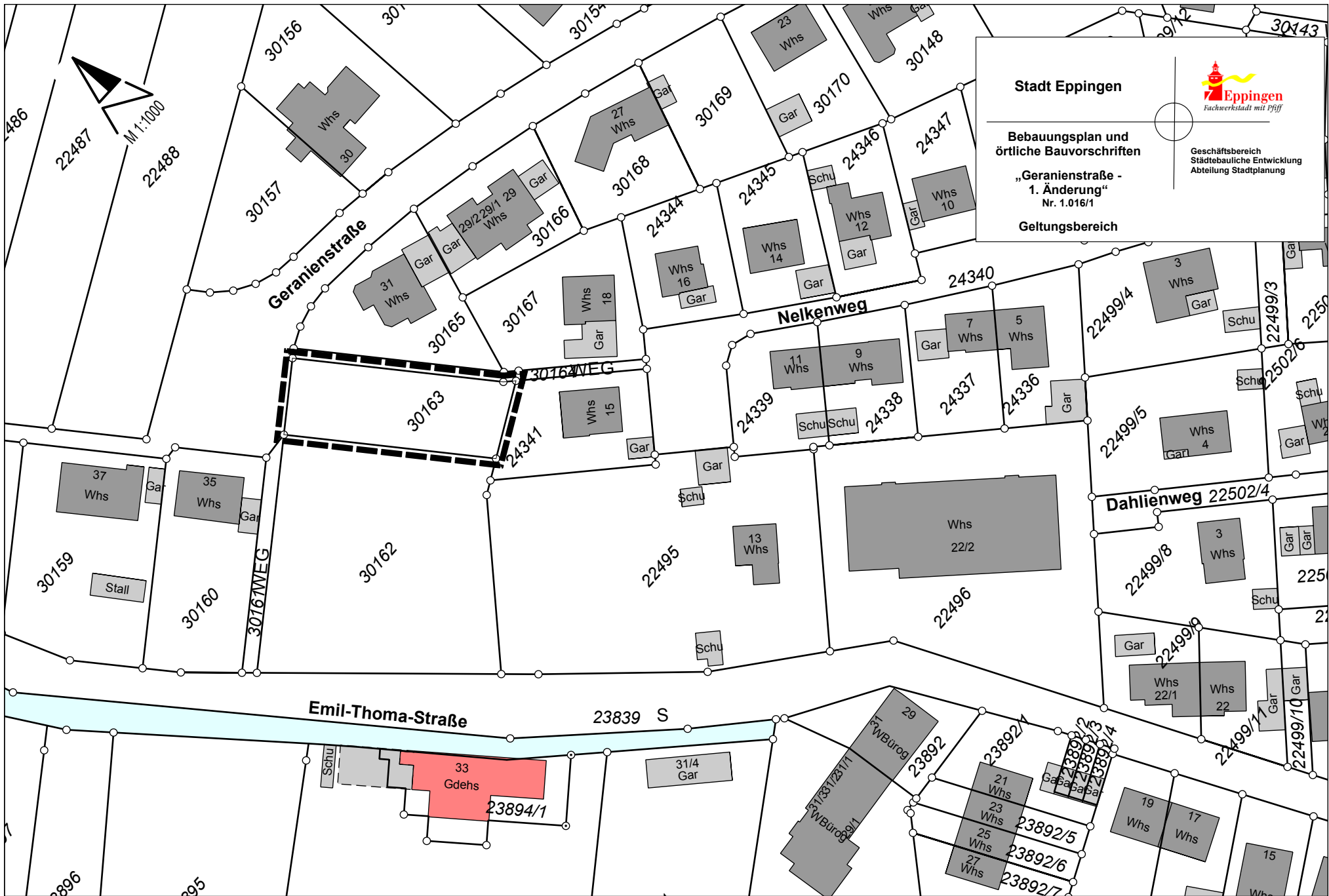
8. Weitere Vorgehensweise

Auf Grundlage der im Beschlussantrag formulierten Anträge erfolgt die Durchführung der weiteren, nach BauGB erforderlichen Verfahrensschritte.

S. Frenger, Leiter Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung

Anlage(n):

Geranienstraße Geltungsbereich



Stadt Eppingen



Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften

„Geranienstraße -
1. Änderung“
Nr. 1.016/1

Geltungsbereich

Geschäftsbereich
Städtebauliche Entwicklung
Abteilung Stadtplanung