

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 16.12.2020 TOP 8
Bebauungsplan der Innenentwicklung „Unterer Zielenweg, 1. Änderung und Ergänzung“ in Bühl-Eisental nach § 13a BauGB; Veränderungssperre gemäß § 14 ff. BauGB	
Anlage: - Satzung mit Abgrenzungsplan vom 10. November 2020	

I. Sachverhalt:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Zielenweg, 1. Änderung und Ergänzung“ in Bühl-Eisental wurde am 28. März 2001 bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst und am 11. Mai 2001 in den Stadtnachrichten veröffentlicht. Vom 21. Mai 2001 bis 26. Juni 2001 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Mit dem Bebauungsplanvorentwurf ist es Ziel, eine Abrundung des Gebietes entlang der Inselstraße planerisch festzuhalten und hierdurch einen harmonischen Übergang zu schaffen und um einer Bebauung in ungeordneter Bauweise vorzubeugen und die natürliche Umgebung einzubinden.

Das Verfahren ruht seit dem Jahr 2001 und soll aufgrund aktueller Bauwünsche und Nachfrage nach Bauland und Wohnraum wiederaufgenommen werden. In diesem Zuge sollen weitere unbebaute Flächen, entlang der Inselstraße bis zum Bachverlauf, in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und näher betrachtet werden, z.B. auch unter Berücksichtigung ökologischen Faktoren.

Somit soll zur weiteren Klarstellung und Entwicklung der Geltungsbereich angepasst und an den Ursprungsbebauungsplan nordöstlich angefügt werden. Die weitere bereits umgebene Bebauung wird nicht in den Geltungsbereich integriert. Aufgrund der geänderten Rechtslage kann für diese Innenentwicklung das Bebauungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB fortgeführt werden.

Zudem liegt für das Grundstück Flst.Nr. 836 eine Bauvoranfrage vor, welche gegenwärtig zurückgestellt ist. Das Grundstück befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes „Unterer Zielenweg, 1. Änderung und Ergänzung“ und darüber hinaus.

Die Bauvoranfrage für das Grundstück Flst.Nr. 836 in Eisental, Inselstraße 9, welches teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Zielenweg, 1. Änderung und Ergänzung“ liegt, sieht folgende Planung vor:
Das bestehende Wohngebäude soll erhalten bleiben, die große Scheune, Garage und weitere Nebengebäude sollen abgebrochen werden.

...

An das vorhandene Gebäude sollen zwei weitere Wohngebäude angebaut werden. Im Nordwesten des Grundstücks zur Inselstraße ist ein Fünffamilienhaus geplant. Eine neue Privatstraße ist ausgehend von der Inselstraße in Richtung Nordost vorgesehen und erschließt zudem drei Reihenhäuser und zwei Doppelhaushälften. Die Neubauten sind zweistöckig mit Dachgeschoss geplant, was dem Bestandsgebäude entspricht.

Auf dem Baugrundstück befinden sich im südlichen Bereich gegenwärtig drei große Laubbäume, die ein „Ensemble“ bilden und aus ökologischer Sicht von Bedeutung sind. Diese Bäume werden bei der geplanten Baumaßnahme nicht berücksichtigt und sind derzeit überplant.

Die Bauvorhaben widersprechen dem Bebauungsplanvorentwurf aus dem Jahr 2001. Hier ist eine Abrundung entlang der Inselstraße ohne Anschlussmöglichkeit zu weiteren rückwärtigen Wohngebäuden geplant. Zudem bildet eine prägnante Geländekante eine natürliche Begrenzung. Diese ist im Bebauungsplanvorentwurf als private Grünfläche festgesetzt.

Mit dem Baukonzept wird diese Festsetzung nicht berücksichtigt.

Die Gebäude sind im Bebauungsplanvorentwurf eingeschossig mit einer Wandhöhe von 4,0 m, mit Satteldach und einer Dachneigung von 35-40° festgesetzt.

Die Neubauten sind dagegen zweigeschossig und mit Dachgeschoss geplant. Im Bebauungsplanvorentwurf wurde bisher die Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus auf maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte auf maximal eine Wohneinheit begrenzt, um den Charakter der vorhandenen Bebauung zu erhalten. Auch hier widerspricht die vorgesehene große Einzelhausbebauung mit bis zu fünf Wohneinheiten nicht den zukünftigen Festsetzungen.

Das Vorhaben entspricht gegenwärtig nicht der Gesamtkonzeption des Bebauungsplanvorentwurfes von 2001, welches durch die Umsetzung dieser Baumaßnahmen nicht mehr realisiert werden könnte.

Der Bebauungsplanvorentwurf aus 2001 soll im weiteren Verfahren aktualisiert, geprüft und ggf. Festsetzungen überarbeitet werden.

Da die Bauvoranfrage nicht mit den bisher geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfes von 2001, noch mit den erweiterten Planungsgedanken übereinstimmen und zur tieferen weiteren Planung noch zusätzliche Erhebungen hervorgehen, wurde diese Bauvoranfrage auf Flst.Nr. 836 bisher zurückgestellt.

Die weitere Sicherung und Überarbeitung zum Bebauungsplanentwurf erfordert es, für Flst.Nr. 836, eine Veränderungssperre zu beschließen, damit die bereits im Aufstellungsbeschluss vom 28. März 2001 und erweiterte Planungsgedanken fortgeführt werden können, angepasst an den erweiterten Geltungsbereich. Auf der Grundlage des Erforderlichkeitsgrundsatzes wird die Veränderungssperre

...

dabei auf das Grundstück Flst.Nr. 836 beschränkt und der Geltungsbereich entsprechend festgelegt. Das für den Beschluss der Veränderungssperre erforderliche Mindestmaß an Konkretisierung ist vorhanden. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan vom 10. November 2020.

Der Ortschaftsrat Eisental hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 17. November 2020 vorberaten und ihm zugestimmt. Am 8. Dezember 2020 behandelt der Ortschaftsrat Eisental diesen Tagesordnungspunkt öffentlich. Der Gemeinderat wird über dieses Ergebnis informiert.

Am 3. Dezember 2020 hat der Technische Ausschuss diesen Tagesordnungspunkt beraten und einstimmig zugestimmt.

Zur Sicherung der Planungsziele empfiehlt der Technische Ausschuss, dem Gemeinderat, eine Veränderungssperre gemäß § 14 ff. BauGB für das Grundstück Flst.Nr. 836, Teilbereich des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Unterer Zielenweg, 1. Änderung und Ergänzung“ in Bühl-Eisental, zu beschließen.

II. Klimatische Auswirkungen:

Teilweise klimarelevant. Die Veränderungssperre ermöglicht es eine stadtklimatologisch und stadtgestalterisch verträgliche Entwicklung zu gewährleisten. Darüber hinaus werden negative Folgen einer ungeordneten Überbauung des ökologisch bedeutsamen Grüns vermieden.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stadt Bühl fallen keine Kosten an.

IV. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt eine Veränderungssperre gemäß §14 ff. BauGB für das Grundstück mit der Flst.Nr. 836, Teilbereich des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Unterer Zielenweg, 1. Änderung und Ergänzung“ in Bühl-Eisental.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthaltungen		