

Beratungsvorlage

für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 05.11.2019

TOP 6_1

Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Erbrain IV" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB Behandlung der Stellungnahmen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung und Auslegungsbeschluss

1 Sachverhalt

Die Stadt Heitersheim ist ein beliebter Wohnstandort im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Dies zeigt sich u. a. an einem konstanten Bevölkerungswachstum in den vergangenen Jahren. Im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik strebt die Stadt Heitersheim daher die Entwicklung eines neuen Wohngebiets an.

Hintergrund dieser Entwicklung ist, dass eine große Nachfrage an Wohnbaugrundstücken besteht. Hinzu kommt, dass ein kurzfristig aktivierbares Potenzial an Innenentwicklungsflächen nicht in ausreichender Form zur Verfügung steht, um den akuten Bedarf an Wohnbauland zu befriedigen.

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 1,0 ha befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt. Für die Entwicklung dieses Gebiets sprechen die bereits vorhandene Erschließungssituation durch die Hattsteinstraße, die in diesem Teilabschnitt bislang teilweise nur einseitig bebaut ist, die Flächenverfügbarkeit sowie die räumliche Nähe zur Ortsmitte.

Der Gemeinderat hat am 25.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Erbrain IV“ gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) gefasst und den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt. Weiter wurde die Durchführung der (freiwilligen) frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen.

Bis Ende 2018 wurde die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

2 Bewertung

Die Planung verfolgt demzufolge im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- bauliche Weiterentwicklung eines bestehenden Wohngebiets am Ortsrand
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Berücksichtigung angrenzender für Rebkulturen genutzte landwirtschaftliche Flächen (Spritzmittelabdrift)

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, für diesen Bereich den Bebauungsplan „Erbrain IV“ im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Um der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand der Kernstadt von Heitersheim Rechnung zu tragen, wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft. Mit Rücksicht auf die eher kleinteilige Bebauung im vorhandenen Wohnumfeld wurde Geschosswohnungsbau an dieser Stelle grundsätzlich verworfen und eine kleinteiligere Lösung gesucht. Diese wird nicht nur der Gebietscharakteristik gerecht, sondern kommt auch dem hohen Bedarf an Einzel- und Doppelhäusern nach, der sich bei der Veräußerung der Grundstücke im Baugebiet „Staaden III“ deutlich gezeigt hat.

Es sollen demzufolge acht Einzelhäuser und sechs Doppelhäuser, d. h. zwölf Doppelhaushälften, entstehen. Die Gebäudestellung greift die traufständige Ausrichtung der Gebäude zur Hattsteinstraße auf und orientiert die Gärten so zueinander, dass in den rückwärtigen Bereichen geschützte private Räume entstehen können. Das Gebiet dient somit vorwiegend dem Wohnen. Diese Nutzung entspricht voll und ganz dem Entwicklungsziel der Stadt Heitersheim und deckt sich außerdem mit der umgebenden Wohnbebauung. Die Erschließung der nördlich gelegenen Wohngebäude erfolgt von der bereits bestehenden Hattsteinstraße. Die in zweiter Reihe entstehenden Gebäude werden durch eine als Stich mit Wendeanlage ausgebildete neue Erschließungsstraße angebunden. Gleichzeitig bleiben die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Rebflächen für den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin gut erreichbar.

Im beschleunigten Verfahren nach 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt. Durch das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Ralf Wermuth (Eschbach) wurde ein Umweltbeitrag erarbeitet, der die geforderten Inhalte darlegt. Diese Untersuchungen enthalten auch eine artenschutzfachliche Prüfung durch das Büro Kunz GaLaPlan (Todtnauberg). Der Eingriff in eine FFH-Mähwiese im Planungsgebiet wird durch die Anlage einer art- und wertgleichen Grünlandfläche außerhalb des Planungsgebiets kompensiert.

Insgesamt wird eine behutsame Weiterentwicklung des südlichen Siedlungsrandes der Kernstadt von Heitersheim mit einer ortstypischen Durchgrünung angestrebt, die die umliegenden Strukturen respektiert und ein attraktives und dennoch stadtnahes Wohnen ermöglicht.

3 Beschlussvorschlag

- 1. Über die im Rahmen der „freiwilligen“ frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen Beschluss gefasst.**
- 2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.**

Anlagen:

- 6_2 Anl. Cover mit Satzungen
- 6_3 Anl. Planzeichnung
- 6_4 Anl. Bebauungsvorschriften
- 6_5 Anl. Begründung
- 6_6 Anl. Belange des Umweltschutzes
- 6_7 Anl. Abwägung der Stellungnahmen

Georg Späth, Telefon: 07634/402-18
Az.: 022.31; 621.41