



Beschlussvorlage

Amt: 61 Kramer	Datum: 02.06.2017	Az.: - 0726 Kr	Drucksache Nr.: 149/2017
-------------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Ortschaftsrat Reichenbach	24.05.2017	verzichtet	öffentlich	
Technischer Ausschuss	28.06.2017	vorberatend	öffentlich	10 Ja-Stimme(n) 4 Nein-Stimme(n) 0 Enthaltung(en)
Gemeinderat	10.07.2017	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

- Teilaufhebung Bebauungsplan AM GIESENBACH, 2. Änderung im Stadtteil Reichenbach
- Aufstellungsbeschluss
 - Beschleunigtes Verfahren
 - Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Übersichtsplan dargestellten Bereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplans AM GIESENBACH, 2. Änderung beschlossen.
2. Dem in der Begründung ausgeführten Teilaufhebungsvorschlag im Bereich des Bebauungsplanes AM GIESENBACH wird grundsätzlich zugestimmt.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
4. Auf der Grundlage der Begründung wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Offenlage).

Anlage(n):

- Bebauungsplan AM GIESENBACH im Stadtteil Reichenbach

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

- Übersichtsplan Teilaufhebung Bebauungsplan AM GIESENBACH, 2. Änderung

Begründung:

Das am südlichen Ende der Straße „Am Giesenbach“ gelegene Grundstück mit der Flst.Nr.: 170/14 (567 qm) sowie die in unmittelbarer Nähe befindlichen Flurstücke 170/19 und 170/11 (insgesamt rund 2.000 qm) sind derzeit noch unbebaut. Für das Flurstück Nr. 170/14 liegt ein Bauantrag vor mit dem Ziel der Genehmigung eines Wohngebäudes mit sechs Wohneinheiten. Der Bauantrag ist nicht genehmigungsfähig.

Für den Bereich gilt der Bebauungsplan AM GIESENBACH (rechtsverbindlich am 07.10.1991). Er setzt hier ein Mischgebiet (MI) fest mit 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8, einer offenen Bauweise und einem Satteldach mit einer Neigung von 30°-50°. Auch im Flächennutzungsplan (FNP) ist für diesen Bereich ein Mischgebiet dargestellt.

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen ist eine Bebauung mit einer reinen Wohnnutzung an dieser Stelle unzulässig. Der Anteil der Wohnnutzung im MI liegt bereits ohne das eingereichte Bauvorhaben über der Grenze der maximal zulässigen Fläche, weshalb das MI in seiner Eigenart somit bereits nicht mehr zutreffend ist. Die Wohnnutzung dominiert, über das höchstzulässige Maß hinausgehend die gewerbliche Nutzung (nicht definitiv festgelegt, sondern einzelfallbezogen, laut Rechtsprechung bei maximal ca. 70% anzusetzen).

Vor dem Hintergrund des Prinzips Innen- vor Außenentwicklung und des bestehenden hohen Wohnraumbedarfs ist aus Sicht des Stadtplanungsamtes der Bau eines Wohngebäudes an dieser Stelle dennoch vorstellbar, zumal sich eine gewerbliche Nutzung hier keineswegs aufdrängt. Allerdings werden die Anzahl der Wohneinheiten, der notwendigen Stellplätze und damit verbunden die Qualität der Freiflächen kritisch bewertet.

Um die Voraussetzung für die Genehmigung eines Wohngebäudes zu schaffen, wird ein Aufhebungsverfahren für den betreffenden Teilbereich des Bebauungsplans durchgeführt. Neubauten können so, im Anschluss, nach § 34 Baugesetzbuch genehmigt werden. Denkbar wäre auch eine Bebauungsplanänderung, bei der das Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden würde. Hierfür wäre ein Gutachten zum Lärm erforderlich. Der Vorteil läge in der Möglichkeit, das Bauvorhaben zu steuern. Im Verfahren selbst gibt es keinen Unterschied. In der Sitzung des Ortschaftsrats am 24.05.2017 wurden diese beiden Möglichkeiten vom Stadtplanungsamt vorgestellt. Der Ortschaftsrat hat sich daraufhin für die Teilaufhebung entschieden.

Abgrenzung Plangebiet für Teilaufhebung

Die Begründung für die Teilaufhebung ist das „gekippte“ Mischgebiet, weshalb die Abgrenzung entlang des Mischgebiets plausibel erscheint. In der Konsequenz wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan in dem Teilbereich aufzuheben, der heute als Mischgebiet festgesetzt ist, aber mit einer ausschließlichen Wohnnutzung belegt ist. Die Mischgebietsfestsetzung für den bestehenden Lebensmitteldiscounter wird aufrechterhalten.

Begründung Teilaufhebung

1. Bestehender Bebauungsplan

1.1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan AM GIESENBACH befindet sich am westlichen Ortseingang von Reichenbach und wird begrenzt von der Reichenbacher Hauptstraße (B415), dem Giesenbach, der Straße Am Giesenbach und der Giesenstraße.

Das Plangebiet der Teilaufhebung umfasst folgende Flurstücke 170/13, 170/14, 170/23, 170/1, 170/21, 170/30, 170/31, 170/32,, 170/10, 170/27, 170/34, 170/33, 170/19, 170/11, 170/29, 170/15, 170/26, 256, 256/2, 256/4, 256/1, 256/3, 257/1, 258/2, 258/1, 1096, 221/1, 220/3, 1113, 94/1, 218/13, 218/1. Es handelt sich hierbei um das Baufeld, das südlich durch die B415, westlich durch die Straße Am Giesenbach, nördlich durch den Fußweg und östlich durch das angrenzende WA begrenzt wird. Bis auf die Flurstücke 170/14, 170/19 und 170/11 (insgesamt rd. 2.000 m²) ist das Gebiet mit Wohnhäusern bebaut und umfasst ca. 10.700 m². Der Ortsteil Reichenbach ist geprägt durch Mehr- und Einfamilienhäuser.

1.2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2. Anlass der Aufhebung

2.1. Ursprüngliche Planung

Der Bebauungsplan wurde von der Stadt Lahr 1991 rechtsverbindlich beschlossen. Eine erste Änderung des westlichen Teils des Bebauungsplans erfolgte im Jahr 2010. Für den gesamten Bebauungsplan wurden sowohl Teilgebiete als WA, als auch als MI festgesetzt, um neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Ansiedlungen zu ermöglichen.

2.2. Entwicklung des Gebietes

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans wurden vorrangig Wohnbebauungen realisiert. Der derzeitige Anteil an Wohnnutzung im Mischgebiet beträgt 77%, der Gewerbeanteil 15% und die noch unbebaute Fläche beträgt 8%. Das Mischgebiet ist in seiner Funktion demnach „gekippt“, d.h. die Wohnnutzung dominiert über das höchstzulässige Maß (nicht definitiv festgelegt sondern einzelfallbezogen, laut Rechtsprechung bei max. 70% anzusetzen).

2.3. Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (1998) der Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim als Mischgebiet ausgewiesen.

2.4. Gründe für die Planaufhebung

Da aufgrund der aktuellen Nutzungen der bestehenden Bebauung das ausgewiesene Mischgebiet in seiner Eigenart nicht mehr bestehen kann, soll mit der Satzung für den Teilbereich des Bebauungsplans die Planaufhebung vollzogen werden.

Gemäß § 1 III BauGB, ist ein Bebauungsplan nur dann aufzustellen, insofern die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dies erfordern. Aufgrund der geringen unbebauten Fläche (8%) im Geltungsbereich des Bebauungsplans, kann von einer Bebauungsplanänderung abgesehen werden, da der Großteil des Areals bereits bebaut ist. Eine starke städtebauliche Entwicklung oder Neuordnung ist dahingehend nicht zu befürchten, weshalb die Aufhebung des Bebauungsplans für den Teilbereich keine schwerwiegenden Folgen mit sich führen kann. Zudem bildet die bereits vorhandene Bebauung im Gebiet ein homogenes Erscheinungsbild durch seine Art der Bebauung (Mehr- und Einfamilienhäuser). Die umliegenden Gebäude entsprechen in ihrer Geschossigkeit sowie der GRZ, GFZ dem Maß der baulichen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes. Diese Gegebenheiten sowie die Lage und Zuschnitte der noch potenziell zur Verfügung stehenden Bauflächen bilden einen Rahmen, der künftig keine großflächige Bebauung ermöglicht. Das aktuelle Erscheinungsbild kann in seiner Form daher nicht stark beeinträchtigt werden. Die Planungen neuer Bebauung orientieren sich an der Umgebung und sollen sich in der Homogenität des Gebietes einfügen.

2.5. Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Aufhebung

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes beurteilt sich der Bereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), Bauen im Innenbereich. Es wären dann grundsätzlich Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig, wenn das Einfügungsgebot beachtet und der Nachweis der gesicherten Erschließung erbracht wird. Jeder Bauantrag unterliegt dann einer Einzelprüfung.

3. Raumordnerische Zielvorgaben

3.1. Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 wird unter dem Ziel 2.1.1 ausgesagt, dass Lahr zu den Verdichtungsräumen des ländlichen Raumes gehört. In ihrer Funktion als Mittelzentrum soll die Stadt als Entwicklungsmotor fungieren. Die Aufhebung des Bebauungsplans entspricht somit den Zielen des LEP, da so neuer notwendiger Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden kann.

3.2. Regionalplan Südlicher Oberrhein

In Ausformung des LEP 2002 ist für die Region Südlicher Oberrhein das System der zentralen Orte und regionalen Achsen als Grundgerüst der Siedlungsentwicklung festgeschrieben. Die Stadt Lahr ist, als Mittelzentrum, als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Siedlungsbereich Wohnen) dargestellt.

4 Verfahrensart

Die im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesene Fläche ist aufgrund des vorhandenen Nutzungsverhältnisses „gekippt“. Da der Anteil der Wohnnutzung bereits über der Grenze der maximal zulässigen Fläche liegt, ist eine Neubebauung mit Wohnnutzung rechtlich nicht zulässig.

Um die rd. 2.000 m² aktuell brachliegende Baufelder jedoch bebauen und somit die Siedlungsentwicklung im Innenbereich zu fördern, erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplans nach § 13 a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher nicht notwendig.

Neubauten können so, im Anschluss, nach § 34 Baugesetzbuch genehmigt werden.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.