

Sitzungsvorlage

Sachbearbeiter:	Maximilian Schell	Az:	621.41
Vorlagen Nr.:	HAU/010/2023	Vorlage erstellt am:	07.02.2023
Gremium:	Gemeinderat	Sitzung am:	22.05.2023
		Status:	öffentlich

TOP 6

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Vogesenstraße 1b" der Gemeinde Hügelsheim im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO

2. Durchführung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung

3. Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Offenlage des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

Anlage 1 Deckblatt

Anlage 2 Planzeichnung

Anlage 3 Textliche Festsetzungen

Anlage 4 Begründung

Anlage 5 Städtebaulicher Vertrag

Anlage 6 Lageplan schriftlicher Teil

Anlage 7 Grundflächenberechnung

Anlage 8 Lageplan

Anlage 9 Abstandsflächenberechnung

Anlage 10 Abstand

Anlage 11.1 Vorhabenplan Grundrisse

Anlage 11.2 Ansichten+Schnitt

Anlage 12.1 Entwässerungskonzept Erläuterungsbericht

Anlage 12.2 Entwässerungskonzept Planzeichnung

Anlage 13 Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Sachstand:

Anlass der Planaufstellung:

Die Gemeinde Hügelsheim beabsichtigt auf Antrag des Vorhabenträgers einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück Flst.-Nr. 4005/4 an der Vogesenstraße aufzustellen. Der Vorhabenträger möchte auf dem genannten Grundstück ein Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten und Tiefgarage errichten. Das bisher unbebaute Grundstück ist allseitig von bebauten Grundstücken umgeben.

Dort gilt derzeit noch der Baufluchtenplan „Buhlbüchel und Hinten am Ort“ aus dem Jahre 1958, der lediglich eine vordere Baugrenze vorsieht. Ansonsten sind Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Baurechtsbehörde betrachtet das Einfügen des Vorhabens in die bebaute Umgebung aufgrund des geplanten Volumens und der Ausnutzung kritisch und hat deshalb vorgeschlagen, hierfür Planungsrecht zu schaffen.

Unter Berücksichtigung der Notwendigkeit der Schaffung von dringendem Wohnraum wird die Planung im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung seitens der Gemeinde befürwortet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens soll deshalb mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Grundstück an der Vogesenstraße im Nachbereich zur Hauptstraße für die Anordnung für ein Mehrfamilienwohnhaus geeignet. Die geplante Größenordnung ist zur Unterbringung der beabsichtigten fünf Wohneinheiten mit entsprechenden Wohnungsgrößen erforderlich und wird für städtebaulich vertretbar gehalten; auch wenn die Kubatur etwas größer wird als sie bei den vorhandenen Gebäuden in der direkten Nachbarschaft anzutreffen ist.

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze erfolgt in der Hauptsache in einer Tiefgarage, aber auch teilweise ebenerdig. Die Erschließung ist über die Vogesenstraße gesichert.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden lediglich schlanke Festsetzungen aufgenommen, die zwischenzeitlich in der Gemeinde Hügelsheim etabliert sind. Dies ist auch gerade bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich, weil der konkrete Vorhabenplan, bestehend aus Lageplan, Grundrissen, Ansichten und Schnitte, Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und somit der Satzung wird.

Räumlicher Geltungsbereich:

Das Planungsgebiet liegt in Hügelsheim im Bereich der Vogesenstraße und kann von dieser auch erschlossen werden. Das zu überplanende Grundstück Flst.-Nr. 4005/4 grenzt an bebaute Grundstücke an. In der Regel sind ein- bis zweigeschossige Wohngebäude anzutreffen.

Im Südwesten grenzen die Grundstücke der Hauptstraße an. Dort ist im Mischgebiet eine häufig zweigeschossige Bebauung, teils in klassischer Haus-Hof-Bauweise, mit einer meist hohen Ausnutzung der Grundstücke anzutreffen.

Die umliegenden Gebäudehöhen wurden vermessungstechnisch ermittelt. Die aufgenommenen Firsthöhen der Gebäude variieren zwischen 131,10 und 132,8 m ü.NN. Die Straßenhöhe der Vogesenstraße liegt auf Höhe des Plangebiets bei 122,44 m ü. NN.

Die aus dem CAD ermittelten Grundflächenzahlen (GRZ) der umgebenden Grundstücke variieren zwischen 0,4 und 0,5 im Mischgebiet und bei verdichteter Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet und zwischen 0,2 und 0,3 im Bereich der Wohnbebauung auf großen Grundstücken, wie diese beispielsweise auf den Grundstücken auf der gegenüberliegenden Seite der Vogesenstraße anzutreffen sind.

Die Vogesenstraße hat in diesem Abschnitt eine Breite von insgesamt ca. 8 m und besitzt beidseitig Gehwege.

Das Grundstück selbst ist unbebaut und besitzt keine wertvolle Grünstruktur.

Erläuterungen zum Verfahren, Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine andere Maßnahme der Innentwicklung.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt mit lediglich ca. 624 m² deutlich unter der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m². Die Fläche liegt im Innenbereich und ist von bebauten Grundstücken umgeben.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Auch die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche. Nach

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine solche Prüfung durchgeführt. Ergebnisse siehe Ziffer 6 der Begründung.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.

Vorbereitende Bauleitplanung:

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim / Hügelsheim liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Übergang zwischen Mischbaufläche und Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vogesenstraße 1b“ für den im Abgrenzungsplan des Planungsbüros PS Schippalies vom 24.04.2023 dargestellten Bereich „Grundstück Flst.Nr. 4005/4 Vogesenstraße der Gemeinde Hügelsheim“ sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Planbereich aufzustellen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung, durchgeführt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vogesenstraße 1b“ der Gemeinde Hügelsheim in der Fassung vom 24.04.2023 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschlussvorschlag