Stadt
Neuenbürg
Enzkreis

Bebauungsplan

7. Änderung des Bebauungsplanes Buchberg I – Flurstücknummer 1190/4 und 1190/5

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung
Planstand: 08.11.2020

INHALT

1. Anlass und Planungsziele
1.1 Planerfordernis
1.2 Ziele und Zwecke der Planung

2. Verfahren

3. Plangebiet
3.1 Lage und Abgrenzung
3.2 Bestandssituation
3.3 Seitheriges Planungsrecht

4. Umfang der Planänderung
4.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

5. Auswirkungen der Planung
5.1 Umwelt, Natur und Landschaft
5.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote
5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung
5.4 Verkehr

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Gemäß § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ein Bauherr plant im Ludwig-Jahn-Weg, im Baugebiet Buchberg I in der Stadt Neuenbürg, ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten auf den beiden Flurstücken 1190/4 und 1190/5. Das in Richtung Norden angrenzende Flurstück 1190/6, bei dem der Bauherr ebenfalls grundbuchmäßiger Eigentümer ist, soll mit einem Zweifamilienhaus bebaut werden. Die Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus werden schwellenfrei ausgeführt. Zudem wird durch einen Aufzug die Barrierefreiheit gewährleistet. Mit der Realisierung des Vorhabens soll der gestiegenen Nachfrage nach Miet- bzw. altersgerechten Wohnungen in der Stadt Neuenbürg Rechnung getragen werden.

Mit den geplanten sechs Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses, wird die im Bebauungsplan auf maximal zwei beschränkte Anzahl an Wohneinheiten pro Wohnhaus und Flurstück überschritten. Die sonstigen Vorgaben des Bebauungsplanes, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, werden nicht geändert.

Aufgrund der Überschreitung der Anzahl an Wohneinheiten ist die Änderung des Bebauungsplanes Buchberg I erforderlich. Die Absicht des Bauherrn, auf den beiden Grundstücken 1190/4 und 1190/5 im Planbereich ein Mehrfamilienhaus zu errichten, entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Neuenbürg. Der Gemeinderatbeschluss vom 25.07.2017 bekräftigt die Zulassung des Vorhabens, indem maximal acht Wohneinheiten auf den oben genannten drei Flurstücken in Aussicht gestellt wurden.
Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach neuen barrierefreien Miet- und/oder Eigentumswohnungen ist die Stadt Neuenbürg bestrebt, geplante Vorhaben zur Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen zu unterstützen. Ziel ist es auch, geplante Vorhaben auf Grundstücken mit bestehendem Baurecht in einem auch für den Bauherrn ökonomisch vertretbaren Rahmen zuzulassen, um somit den Entwicklungsdruck vom sogenannten Außenbereich fernzuhalten.

Die Realisierung des Mehrfamilienhauses ist für die Stadt Neuenbürg sowohl planerisch und auch wohnungspolitisch vertretbar durch:

- Steigerung des Angebots von neuen Miet- und/oder Eigentumswohnungen,
- Bewältigung des demographischen Wandels,
- städtebauliche Förderung der Innenentwicklung
- bessere Ausnutzung vorhandener / externer Infrastruktureinrichtungen

Die Maßnahme wird als sinnvoll und wünschenswert begrüßt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine moderate Nachverdichtung durch die Schaffung von Miet- bzw. altersgerechtem Wohnraum zur Förderung der Innenentwicklung und zur Deckung des vorhandenen Bedarfs. Das bisher zulässige Maß an Überbauung und Gebäudehöhe wird dabei beibehalten.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit ca. 1980 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet der Änderung umfasst die Flurstücke 1190/4 und 1190/5.

Abb. 1: 1.Änderung der 5. Bebauungsplanänderung Buchberg „Thomastraße“

Abb. 2: Auszug OpenStreetMap (Quelle: www.openstreetmap.de)

3.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich ist Teil des Wohnbaugebiets Buchberg I und ist bisher nicht bebaut. Die anschließenden Grundstücke in Richtung Süden und Norden, entlang des Ludwig-Jahn-Weges, sind überwiegend mit zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut.

Abb. 3: Auszug / Quelle Google Earth

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Die Änderung betrifft den seit 21.05.2012 rechtskräftigen Bebauungsplan Buchberg I. Indiesem ist der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4. Umfang der Planänderung

4.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Bisher ist im rechtskräftigen Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl an Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Für die Flurstücke-Nr. 1190/4 und 1190/5 wird die maximal zulässige Zahl für das auf den beiden Flurstücken projektierte Mehrfamilienhaus auf sechs Wohneinheiten erhöht, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen und dadurch zusätzlichen altersgerechten Wohnraum zu schaffen. Insgesamt wird die Zahl der Wohneinheiten für die zwei oben genannten Flurstücke auf insgesamt sechs festgesetzt. Das bisher zulässige Maß an Überbauung und Gebäudehöhe wird dabei beibehalten und stellt somit eine moderate Innenentwicklung dar. Über diese Festsetzung hinaus, gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Buchberg I.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umwelt, Natur und Landschaft

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB
„Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich das Folgende festhalten:
Neben der geplanten Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude werden keine weiteren Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften geändert. Das Maß der baulichen Nutzung und der damit verbundene Versiegelungsgrad bleiben somit unverändert. Ausgehend von den bereits durch den Bebauungsplan Buchberg I zulässigen Eingriffen ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Dem Schutzgut Mensch und Gesundheit wird durch die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum Rechnung getragen. Das Wohngebiet wird durch den zusätzlichen Anwohnerverkehr nur unwesentlich beeinträchtigt.

5.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Im Rahmen des Planverfahrens ist zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tiere und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 44 BNatSchG, betroffen sein können und die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei der Planungsdurchführung berührt werden. Bereits bei der Erstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Buchberg I wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung (30.11.2011) durchgeführt.
Durch die Bebauungsplanänderung werden Art und Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Die bereits zulässige Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch die Erhöhung der maximalen Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude nicht negativ verändert. Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG ist durch die Bebauungsplanänderung somit nicht zu erwarten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für diese Bebauungsplanänderung wird daher nicht erforderlich.

5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Die weiteren städtebaulichen Belange wie die Raumbildung und Ortsrandgestaltung sowie die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sind gleichrangig zum Klimaschutz.

5.4 Verkehr

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Verkehrssituation.

<u>Text Änderung / Ergänzung Bebauungsplan:</u>

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

.

.

(3) Für die Flurstücke 1190/4 und 1190/5, die hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten als wirtschaftliche Einheit zu betrachten sind, wird die Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1), Ziffer 6 BauGB auf maximal sechs beschränkt.

Neuenbürg den, 08.12.2020_____

Horst Martin Bürgermeister