

Vorlagen-Nr.

065/2025

für die Sitzung **Technischer Ausschuss**
für die Sitzung **Gemeinderat**

am 18.03.2025
am 01.04.2025

öffentlich
öffentlich

Bebauungsplan "Waldstraße - Langenberg - 1. Änderung" in Eppingen, Plan-Nr. 0750.033.04

hier: Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO sowie Beschluss über die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Antrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Waldstraße-Langenberg – 1. Änderung“, Plan 0750.033.04 entsprechend des in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereichs mit Stand vom 03.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Satzungsverfahrens für die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Waldstraße-Langenberg – 1. Änderung“, Plan 0750.033.04 entsprechend des in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereichs mit Stand vom 03.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO).
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

1. Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens „Waldstraße-Langenberg – 1. Änderung“ ist die

Holaschke, Oberbürgermeister

Thalmann, Bürgermeister

Neuaufgabe des Bebauungsplanes „Waldstraße – Langenberg“, der am 27.04.1955 genehmigt und am 22.01.1959 endgültig festgestellt wurde. In diesem Rahmen soll eine transparente Rechtsgrundlage zur Nutzung von bestehendem Nachverdichtungspotenzial geschaffen werden.

Im Geltungsbereich des bestehenden Teilbebauungsplans „Waldstraße-Langenberg“ gingen bei der Baurechtsbehörde innerhalb kürzester Zeit für sechs Grundstücke Anfragen zur Errichtung von Wohngebäuden in zweiter Reihe ein. Darüber hinaus werden zunehmend Dachräume mit Hilfe von großen Dachgauben zu Wohnraum umgenutzt. Dies zeigt, dass der Bedarf und die Nachfrage nach Nachverdichtung vorhanden sind. Aufgrund veralteter Rechtsgrundlagen und teilweise fehlender Festsetzungen, wie z.B. Baugrenzen im rückwärtigen Bereich, gestaltet sich die baurechtliche Zulässigkeitsbeurteilung zunehmend schwierig. Auch dem heutigen Standard angemessene Gestaltungsvorschriften, wie z.B. eine Größenbeschränkung für Dachgauben, fehlen gänzlich. Da vor diesem Hintergrund derartige Bauanträge zur Nachverdichtung durchaus begrüßenswert sind, sieht die Verwaltung die Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens „Waldstraße-Langenberg – 1. Änderung“.

2. Planung

Der alte Bebauungsplan beinhaltet im wesentlichen Baufluchten, hinter denen Wohnhäuser gebaut werden können sowie Höhenbegrenzungen in Form von Geschosszahlen.

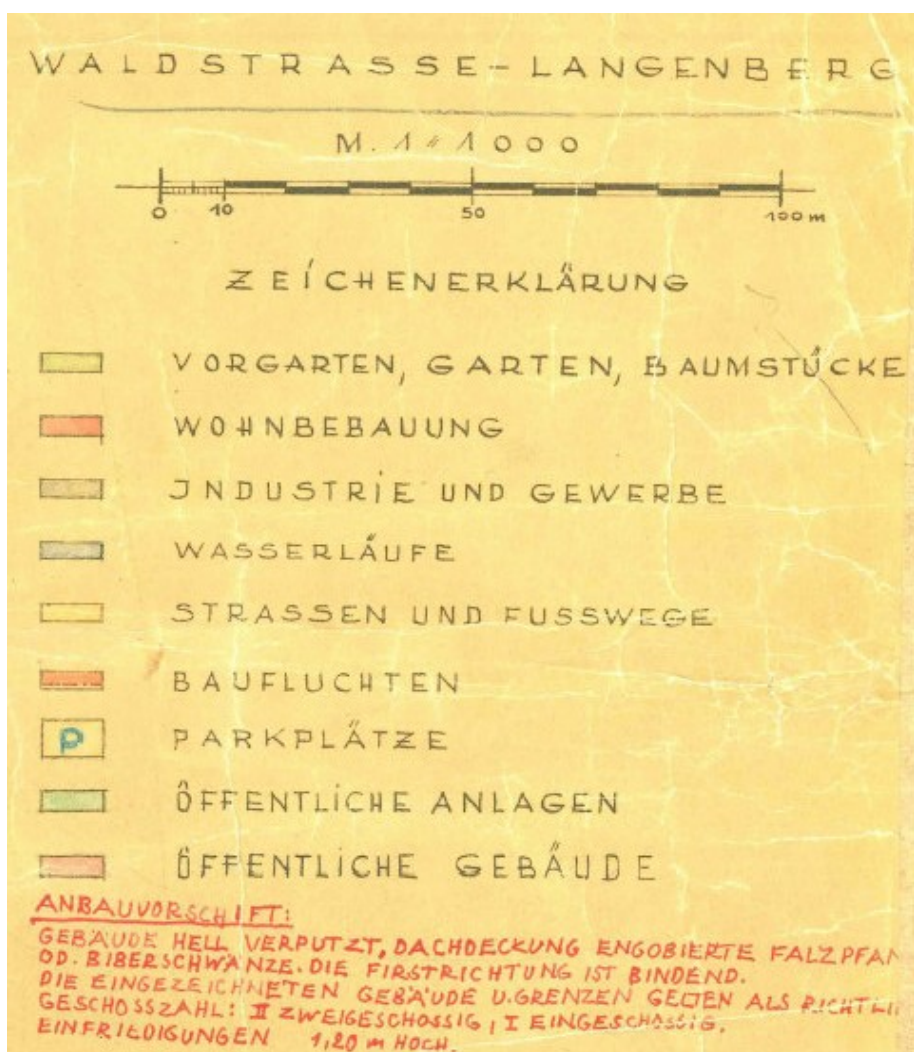


Abbildung 1 Legende Teilbebauungsplan „Waldstraße – Langenberg“

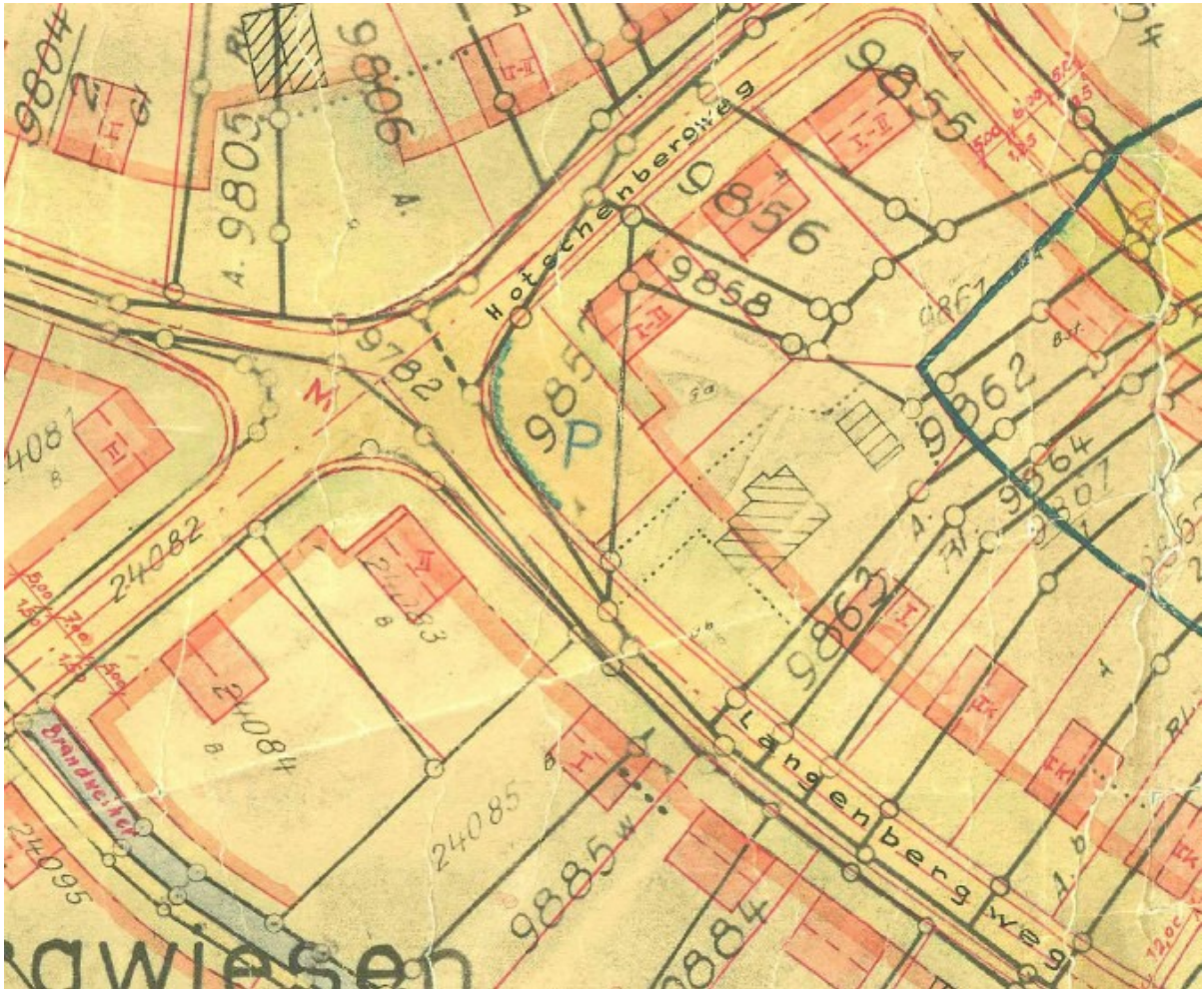


Abbildung 2 Auszug Teilbebauungsplan „Waldstraße – Langenberg“

Wie die obige Abbildung zeigt, lässt der Teilbebauungsplan „Waldstraße – Langenberg“ eine optimale Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke nicht zu. So sind beispielsweise Abstände von 12 m zwischen der Langenbergstraße und der Bauflicht festgesetzt.

Bis auf wenige Bereiche (z.B. Kindergarten, Altersheim) könnten im neuen Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

Das Nachverdichtungspotenzial soll geprüft und nach Möglichkeit durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht werden. Festsetzungen die in Frage kämen könnten beispielsweise sein:

- Festsetzung von Baufenstern zur Ermöglichung einer Bebauung in zweiter Reihe
- Höhenfestsetzungen zur Ermöglichung einer Aufstockung von Gebäuden
- Grundlegende Gestaltungsfestsetzungen, z.B. zur Steuerung von Dachgauben (Mindestanforderungen)

Die Prüfung und Formulierung von Entwicklungszielen erfolgt im Kontext eines einfachen Rahmenplans, welcher die Bestandssituation abbildet und städtebauliche Ziele für das Bebauungsplanverfahren formuliert.

3. Bestehendes Planungsrecht und Verfahren

Das Plangebiet ist mit dem Geltungsbereich des Teilbebauungsplans „Waldstraße – Langenberg“ nicht identisch. Es werden mehrere Geltungsbereiche berührt. Der größte Teil des Plangebietes liegt jedoch im Bereich des Teilbebauungsplans „Waldstraße – Langenberg“

Das Plangebiet (Anlage 01) liegt im Geltungsbereich folgender Bebauungspläne:

- Teilbebauungsplan „Waldstraße-Langenberg“ aus dem Jahr 1955
- Waldstraße/Langenberg - Änderung Flst.28772 aus dem Jahr 1971 (Wohnhäuser)
- Waldstraße/Langenberg - Änderung Südkurve aus dem Jahr 1969 (Wohnhäuser)
- Waldstraße/Langenberg Änderung Flst.28995/1 aus dem Jahr 1971 (Sondergebiet Altenwohnheim)
- Langenberger Höhe aus dem Jahr 1961 (lediglich kleine Überschneidung im Bereich Eichendorffstraße 24, Flurstück 24281, 26, Flurstück 2481/1 und 28, Flurstück 24325, Straßenfläche in der Langenbergstraße und der Eichendorffstraße, nördlicher Bereich FlSt. 24282, Langenbergstraße 17, nördlicher Streifen der Grundstücke FlSt. 24283 – 24288 Langenbergstraße 5-Langenbergsstraße 15; minimale Überschneidung an der nordöstlichen Ecke Langenbergstraße 1 FlSt. 24290)
- „Sport–und Freizeitzentrum Waldstrasse“ aus dem Jahr 1978 (Überschneidung durch Straßengrundstück 24333, Fischweiherstraße und der Wegfläche FlSt. 28983)
- „Sankt Leonhardt I“ aus dem Jahr 1969 (Überschneidung im Bereich des Flurstücks 24726, Waldstraße 8 und Flurstück 24665, Johannes-Kleinheins-Straße 8)
- Vogelsgrund aus dem Jahr 1974 (kleine Überschneidung im Bereich der Straßenfläche an der Kreuzung Waldstraße / Johannes-Kleinheins-Straße / Fischweiherstraße)

Die ersten in Eppingen aufgestellten Bebauungspläne stammen aus den 1950er-Jahren, so auch der Teilbebauungsplan Waldstraße-Langenberg. Mit Erlass des Baugesetzbuchs 1960 wurden die damals geltenden Grundlagen aufgehoben und im Bundesbaugesetz erstmals zusammengefasst geregelt. Nach Erlass des Bundesbaugesetzes wurden auch die Baunutzungsverordnung und die Planzeichenverordnung erlassen, die als Verordnungsrecht zum Baugesetzbuch – mit zwischenzeitlich verschiedenen Novellierungen und Änderungen – noch heute fortgelten.

Im Rahmen von Bauanträgen, bspw. zur Bebauung in zweiter Reihe oder zur Aufstockung von Bestandsgebäuden stellt sich immer wieder die Frage, ob und inwieweit insbesondere die bis zum Erlass des Bundesbaugesetzes aufgestellten Bebauungspläne überhaupt noch fortgelten.

Aufgrund eines konkreten Bauantrags im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans „Waldstraße-Langenberg“ hat die Verwaltung vor einiger Zeit schon juristischen Rat eingeholt, wie in diesem Fall zu verfahren ist. Die Prüfung hat ergeben, dass bei diesen Bebauungsplänen im Grunde umfangreiche Einzelfallprüfungen erforderlich sind, um festzustellen, ob eine wirksame Überleitung in neues Recht erfolgen konnte und getroffene Festsetzungen noch anzuwenden sind. Es wurde auch deutlich, dass die Baurechtsbehörde bei der Prüfung von Bauanträgen in diesen Gebieten immer wieder an Grenzen stoßen wird, da zum einen unklar ist, inwieweit die damaligen Festsetzungen noch anzuwenden sind und im Zweifelsfall alte Bebauungspläne angewendet werden müssen, obwohl diese den städtebaulichen Anforderungen aus heutiger Sicht nicht mehr gerecht werden, da diese beispielsweise keine Nachverdichtung ermöglichen.

Aus diesem Grund hält es die Verwaltung für erforderlich, eine entsprechende rechtssichere und für Bürger transparente Beurteilungsgrundlage zur Prüfung von Baugesuchen zu schaffen, die den heutigen städtebaulichen Anforderungen entspricht.

Der Bebauungsplan „Waldstraße-Langenberg – 1. Änderung“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Dadurch könnte auf ein Flächennutzungsplanverfahren sowie eine Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet werden. Da der Bebauungsplan voraussichtlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

wird, könnte auch im Regelverfahren auf ein Flächennutzungsplanverfahren verzichtet werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 13 ha und es ist somit gem. § 13a Abs. 1 Nummer 2 BauGB überschlägig zu prüfen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Verwaltung geht nach aktuellem Kenntnisstand davon aus, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, da ein bereits bebautes Bestandsgebiet überplant wird und der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB der Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Die Stadt Eppingen verfolgt in Sachen Stadtentwicklung eine Doppelstrategie, indem neben der Außenentwicklung (klassische Neubaugebieterschließung) auch die Innenentwicklung gefördert wird. Ein Baustein der Innenentwicklung ist neben der Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne die Anpassung von alten Bebauungsplänen an die heutigen Bedürfnisse der Bürger*innen. Hierbei liegt ein besonderes Augenmerk auf der Nachverdichtung auf privaten Baugrundstücken.

Die Verwaltung hat zunächst zwei alte Bebauungspläne herausgesucht, die noch vor dem Erlass des Bundesbaugesetzes 1960 aufgestellt wurden.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden verpflichtet § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Kommunen, Entwicklungsmöglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Technische Ausschuss soll über den Bebauungsplan beraten und eine Empfehlung an den Gemeinderat aussprechen. Die Beschlussfassung erfolgt zuständigkeithalber im Gemeinderat.

Folgt der Gemeinderat den Beschlussvorschlägen der Verwaltung, würde die Verwaltung in einem nächsten Schritt einen Vorentwurf des Bebauungsplans auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans erstellen. Der Rahmenplan enthält Ziele zur Entwicklung des Plangebiets. Die städtebaulichen Ziele würden im Vorfeld nochmals mit Technischen Ausschuss abgestimmt werden.

Anlage(n):

2025-03-03_Waldstraße - Langenberg - 1. Änd._Geltungsbereich

I. Kuhnle
M. Von Versen

Abt. Stadtplanung