

Vorlagen-Nr.

064/2025

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

am 18.03.2025
am 01.04.2025

öffentlich
öffentlich

**Bebauungsplan "Schanz – 1. Änderung" in Eppingen, Plan-Nr. 0750.008.04
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 „Schanz – 1. Änderung“, Plan 0750.008.04 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 „Schanz – 1. Änderung“, Plan 0750.008.04 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 „Schanz – 1. Änderung“ ist die Neuauflage des Bebauungsplanes „Schanz“, der am 02.07.1959 genehmigt und am 11.04.1962 gem.

Holaschke, Oberbürgermeister

Thalmann, Bürgermeister

Ortsstraßengesetz endgültig festgestellt wurde. Im Rahmen der Überplanung des alten Geltungsbereichs soll eine neue transparente Rechtsgrundlage zur Nutzung von bestehendem Nachverdichtungspotenzial geschaffen werden.

Im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Schanz“ besteht aufgrund der Größe und Tiefe der Grundstücke und der unbebauten Grundstücke im Bereich der Ludwig-Zorn-Straße ein Nachverdichtungspotenzial. Für den Bereich südlich des Turnplatzes in der Ludwig-Zorn-Straße wurde aufgrund dessen bereits 2015 ein unverbindlicher städtebaulicher Rahmenplan beschlossen.

2. Planung

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

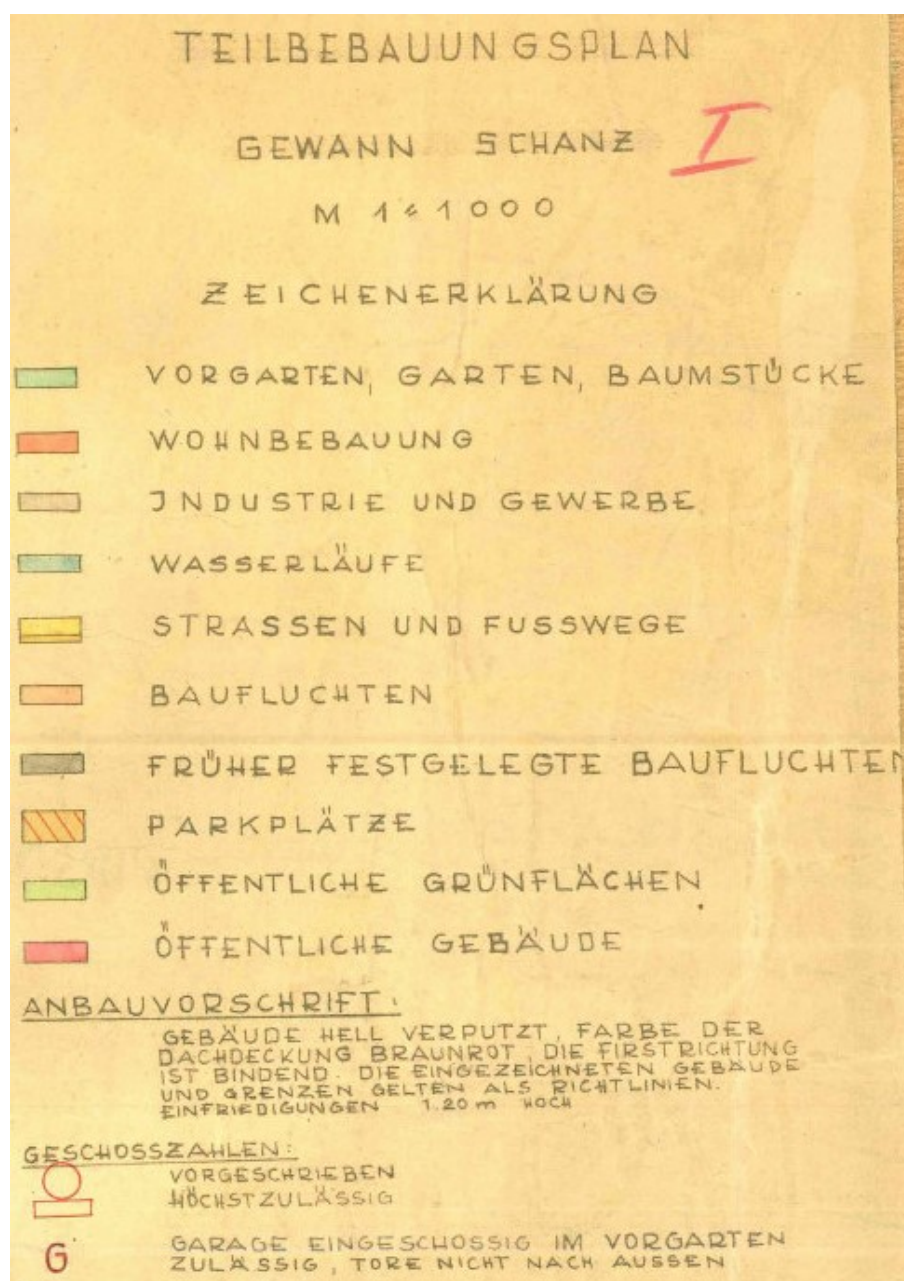


Abbildung 1 Legende Teilbebauungsplan „Schanz“



Abbildung 2 Auszug Teilbebauungsplan „Schanz“

Wie die obige Abbildung zeigt, lässt der Teilbebauungsplan „Schanz“ eine optimale Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke nicht zu. Die damals geplanten Straßen stimmen nicht mit den Flurstücken überein. Die Baufluchten wurden vielfach nicht eingehalten, da sie teilweise einen zu großen Abstand zur Straße haben oder wie östlich der Beethovenstraße eine nicht mehr zeitgemäße schräge Bebauung zur Straße vorsehen. Des Weiteren gibt es viele sehr tiefe Grundstücke, auf denen eine Zweite-Reihe-Bebauung möglich wäre. Das Thema Aufstockung spielt nach Kenntnis der Verwaltung im Baugebiet „Schanz“ eine geringere Rolle, da die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser bereits zweigeschossig sind. Ungeachtet dessen ist eine Aktualisierung der Plangrundlagen aus den oben genannten Gründen erforderlich.

Zusätzlich könnte im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens der Bereich zwischen Brettener Straße und Ludwig-Zorn-Straße überplant werden. An der Brettener Straße liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Durch die Aufnahme in den Bebauungsplan könnte an der Brettener Straße eine Wohnbebauung in zweiter Reihe zugelassen werden. Außerdem könnten die städtebaulichen Ziele des Rahmenplans „Ludwig-Zorn-Straße“ planungsrechtlich umgesetzt werden. Der Rahmenplan sieht südlich des Turnplatzes drei große Baukörper in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung vor. So soll der Turnplatz durch die Randbebauung (Raumkanten) einheitlich gefasst werden. Beschlossen wurde auch, dass zwischen der bestehenden Bebauung einschließlich der rückwärtiger Nebengebäude an der Brettener Straße und der neuen Bebauung am Turnplatz eine Grünzäsur entstehen soll. In beiden Fällen müsste mit entsprechenden Gebietsfestsetzungen und Abständen auf die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe reagiert werden.



Abbildung 3 Auszug aus dem Rahmenplan „Ludwig-Zorn-Straße“

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

- Gebietsfestsetzungen (Wohngebiet, Mischgebiet)
- Festsetzung von Baufenstern zur Ermöglichung einer Bebauung in zweiter Reihe
- 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 nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Teilbebauungsplans „Schanz“. Es werden mehrere Geltungsbereiche und bislang unbeplante Bereiche berührt. Der größte Teil des Plangebietes liegt jedoch im Bereich des Teilbebauungsplans „Schanz“. Das Plangebiet (Anlage 01) liegt im Geltungsbereich folgender Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Schanz“ genehmigt im Jahr 1959
- Bebauungsplan „Schanz – Ergänzung Südwestecke“ aus dem Jahr 1965, Westliche Teilflächen der Grundstücke FlSt. 24436 (Speyerer Straße 6), 24437 (Beethovenstraße 30), 24438 (Beethovenstraße 26)

- Bebauungsplan „Zylinderhof V“ aus dem Jahr 1969, Straßenfläche Brahmsweg (Flst. 24868), Nordwestliche Teilflächen der Grundstücke Brahmsweg 1, FlSt. 24260 und Beethovenstraße 8, FlSt. 24261

Die ersten in Eppingen aufgestellten Bebauungspläne stammen aus den 1950er-Jahren, so auch der Teilbebauungsplan „Schanz“. 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 „Schanz“ 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 „Schanz – 1. Änderung“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Dadurch könnte auf ein Flächennutzungsplanverfahren sowie eine Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 10 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_Schanz - 1.Änderung_Geltungsbereich

I. Kuhnle
M. von Versen

Abt. Stadtplanung