

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V/ Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	05.09.2024

Betreff:

Beschluss des Entwurfs des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Schwarzwaldstraße Ebnet“, Plan Nr. 3-89 (Ebnet), für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlagebeschluss) - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
BaUStA	09.10.2024	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja, durchgeführt in Ebnet am 16.09.2024

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussantrag:

Der Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt den Entwurf der Satzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Schwarzwaldstraße Ebnet“, Plan-Nr. 3-89, gemäß der Anlage 2, der Planzeichnung gemäß der Anlage 3 und der textlichen Festsetzungen gemäß der Anlage 4 der Drucksache BaUStA-24/010 sowie den Entwurf der Begründung mit Umweltbeitrag gemäß der Anlage 5 der Drucksache BaUStA-24/010 als Grundlage für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Anlagen:

1. Lage des Plangebietes
2. Satzung (Entwurf)
3. Planzeichnung (Entwurf)
4. Textliche Festsetzungen (Entwurf)
5. Begründung mit integriertem Umweltbeitrag (Entwurf)
6. Umgang mit den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ebnet. Es hat eine Größe von 867 m² und umfasst das Grundstück Flst.Nr. 46/2 (zukünftig Schwarzwaldstraße 237). Es wird begrenzt im Norden durch das unbebaute Flst.Nr. 47 sowie die bebauten Flst.Nrn. 47/13 und 47/12 (Steinhalde 4a und 4b), im Osten durch das bebaute Flst.Nr. 44 (Schwarzwaldstraße 239), im Süden durch die Schwarzwaldstraße L133 und im Westen durch das bebaute Flst.Nr. 46 (Schwarzwaldstraße 235).

2. Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist das Plangebiet als Quartierszentrum Ebnet aus.

Mit der Aufgabe des Betriebs der Tankstelle mit angeschlossenen Shop auf dem Flst.Nr. 46/2 ist ein Baustein der kleinteiligen Ebnet-er Nahversorgung für die wachsende Bevölkerung in Ebnet weggefallen. Am 28.07.2022 wurde für das Flst.Nr. 46/2 eine Baugenehmigung für einen Backshop samt Tagescafé und Freisitz im Erdgeschoss in Richtung der Schwarzwaldstraße sowie Wohnungen in den Obergeschossen erteilt. Am 11.08.2022 wurde beim Baurechtsamt ein Antrag auf Nutzungsänderung eingereicht. Demnach sollten anstelle des Backshops mit Tagescafé und Freisitz im Erdgeschoss Wohnungen errichtet werden.

Um das langjährig gewünschte und städtebaulich sinnvolle Ziel eines „Quartierszentrums Ebnet“ mit einem Wohn- und Geschäftshaus zu erreichen, hat der Bau-, Umlagungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 26.10.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße Ebnet“ gefasst (siehe Drucksache BaUStA-22/015). Der Antrag auf Nutzungsänderung wurde sodann nach § 15 BauGB zurückgestellt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 07.11.2022 bis 09.12.2022 statt.

Am 03.07.2023 wurde der Antrag auf Nutzungsänderung zurückgenommen. Seit April 2024 wird im Erdgeschoss des Gebäudes auf dem Flst.Nr. 46/2 ein Café mit Automatenladen betrieben.

3. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurden während der frühzeitigen Beteiligung im Wesentlichen Anregungen zu den folgenden Themen vorgetragen:

- Erhalt des Gebietscharakters,
- unpassende Stelle für die Nahversorgung,
- Vermeidung unzumutbarer Lärm- oder sonstige Immissionswirkungen,
- Sicherung und Unterstützung im Bemühen Nahversorgung in Ebnet anzusiedeln und damit zur Belebung der Ortsmitte beizutragen.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange kamen im Wesentlichen Anregungen zu folgendem Thema:

- Stärkung des Quartierszentrums ist wünschenswert, jedoch Skepsis hinsichtlich Umsetzbarkeit.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die langfristige Sicherung der Funktionsfähigkeit des Ebnetes „Quartierszentrums“ als Ort der Begegnung und des Austauschs. Hierfür soll u. a. die Möglichkeit einer Ansiedlung kleinteiliger und versorgungsnaher Dienstleistungen planungsrechtlich eröffnet werden. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der zentralen Lage innerhalb der Ortslage und wegen seiner Größe für die Entwicklung eines attraktiven, gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshauses. Die kleinteilige Nutzungsvielfalt ist charakteristisch für gewachsene Ortskerne, stärkt die dörfliche Struktur und ergänzt das bestehende Angebot.

5. Inhalte der Planung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Nutzungsdurchmischung und der Belebung der Ortsmitte wird für das Plangebiet ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. In dem MU wird im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Unter anderem sind Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung des Gebietes dienen, wie z. B. Nachbarschaftsläden, Blumengeschäfte, Läden für Drogeriewaren, Papier- und Schreibwaren und Schulbedarf sowie "Tante-Emma-Laden" zulässig. Darüber hinaus sind Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Durch den Ausschluss einer Wohnnutzung an der Straßenseite im Erdgeschoss kann planerisch auf den Verkehrslärm ausgehend von der Schwarzwalddstraße reagiert werden. Oberhalb des Erdgeschosses wird ausschließlich Wohnnutzung festgesetzt.

Dauerhaft nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe, sowie Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Nahversorgung dienen. Dieser Ausschluss soll einerseits eine Beeinträchtigung des Wohnumfelds verhindern und andererseits eine Nutzungsdurchmischung gewährleisten.

6. Durchführung eines beschleunigten Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt (siehe Anlage 5).

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 (FNP 2020) ist der Ortskern von Ebnet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) aus dem FNP entwickelt werden. Eine Änderung des FNP 2020 ist nicht erforderlich.

8. Umweltbelange

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sind die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im Rahmen einer Umwelterheblichkeitsprüfung wurde der Untersuchungsbedarf ermittelt. Da der vorliegende Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) lediglich die Art der baulichen Nutzungen regelt und die Bebaubarkeit im Übrigen nach § 34 BauGB beurteilt wird, konnten im Rahmen der Umwelterheblichkeitsprüfung Beeinträchtigungen des Bebauungsplans lediglich auf das Schutzgut Mensch nicht ausgeschlossen werden. Weitergehende Umweltbelange werden durch die Planung nicht betroffen.

Das Schutzgut Mensch ist sowohl durch den Verkehrslärm ausgehend von der Schwarzwaldstraße auf der L 133 als auch durch eine mögliche gewerbliche Nutzung im Plangebiet betroffen. Durch die Festsetzungen zu den Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan bzw. durch das im Baugenehmigungsverfahren vorzulegende Betriebskonzept der gewerblichen Nutzung im Plangebiet können die Lärmauswirkungen auf das Schutzgut Mensch verringert werden (siehe Anlage 5 dieser Drucksache).

9. Ausblick

Im Anschluss an den Offenlagebeschluss ist vorgesehen, die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung von Mitte November 2024 bis Mitte Dezember 2024 durchzuführen. Der Satzungsbeschluss ist für 2025 geplant.

Ansprechperson ist Frau Intrup, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4165.