

Beschlussfassung	öff.	n.ö.
Gemeinderat	X	

Vorlage bewirkt Ausgaben
Deckungsmittel sind im Haushalt
vollständig/teilweise bereitgestellt
Finanzierung im Jahr
Antrag auf Zustimmung zu über-/
außerplanmäßigen Ausgaben

	JA	NEIN
		X

Bebauungsplan „Seitenstraße“ im OT Eberdingen

- **Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB – auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs vom 23.04.2020 - zu veranlassen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt per Mitteilung im Mitteilungsblatt, dem Aushang der Unterlagen in den Ortsteilrathäusern und der Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde. Darüber hinaus können Termine zur Einsichtnahme telefonisch vereinbart werden.

Sachverhalt:

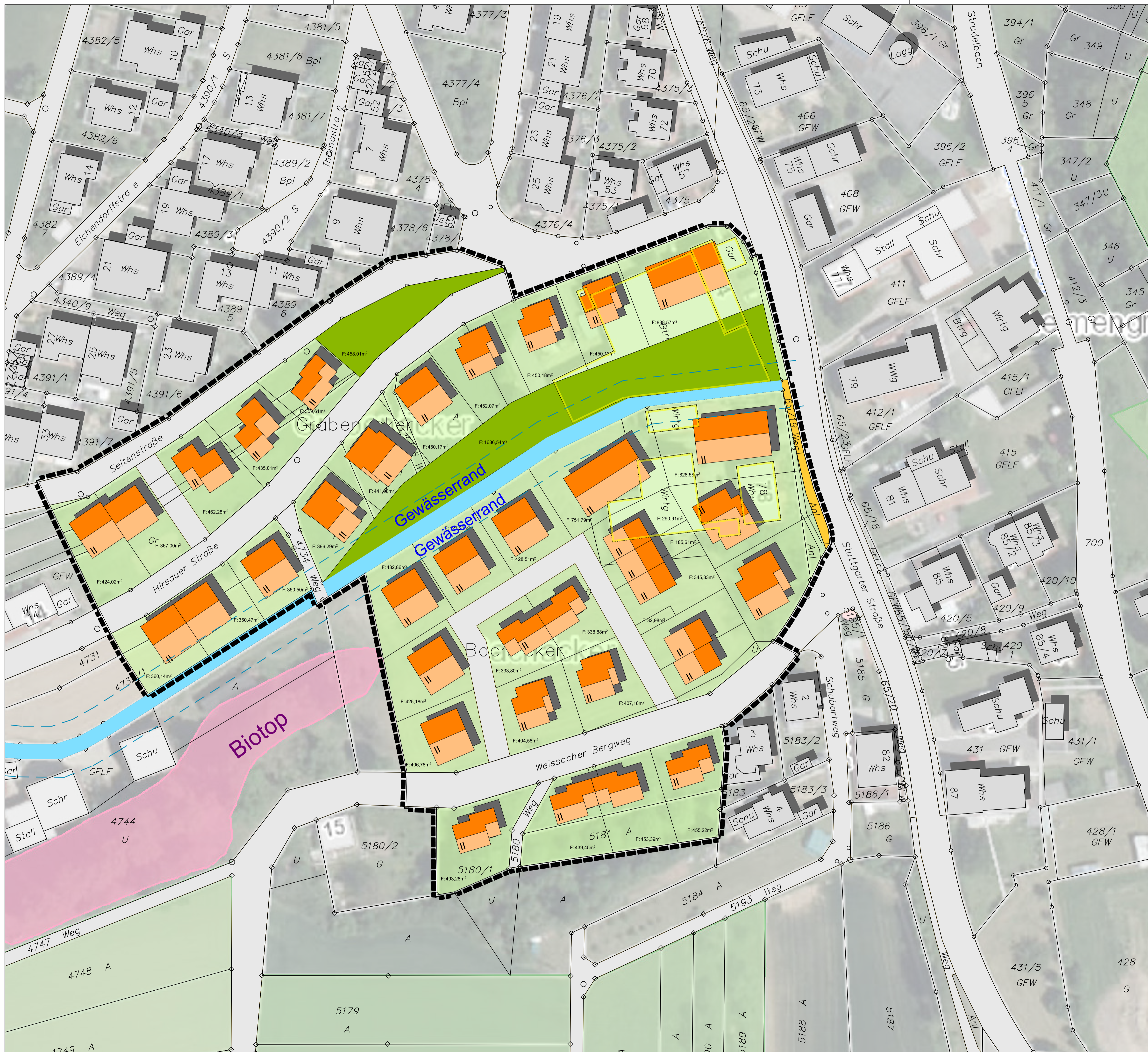
In seiner Sitzung am 14.11.2019 hatte der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für das Baugebiet „Seitenstraße“ gefasst. Als nächster Schritt ist nun die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorzunehmen.

Die verschiedenen Plankonzepte wurden dem Gemeinderat in den vergangenen Sitzungen und Klausurtagungen hinreichend vorgestellt. Der nun vorgeschlagene Verfahrensschritt kann unbenommen der noch notwendigen gemeinderätlichen Diskussion über die innere Gestaltung erfolgen.

Eberdingen, den 08.04.2020

Anlagen:

- Städtebaulicher Entwurf vom 23.04.2020
- Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung



Flächenbilanz

Geltungsbereich	23.299 qm	100%
Verkehrsfläche Bestand	3.294 qm	
Verkehrsfläche Planung	936 qm	
Gewässer	1.080 qm	
Grünfläche (Schall)	2.145 qm	
Netto-Bauland	15.844 qm	68%
Anzahl Grundstücke	37	
Durchschnittsgröße	428	
WE (1.3 / Grundst.)	62	
EW (2.1 / WE)	130	
EW / ha (brutto)	56	

Gemeinde Eberdingen
 BP "Seitenstraße"
 - städtebaulicher Entwurf -

M. 1: 500 DIN A1
 M. 1: 1.000 DIN A3
 23.04.2020



WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
 WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Gemeinde Eberdingen

Bebauungsplan „Seitenstraße“

1 Planerfordernis

Die Gemeinde Eberdingen legt hohe Priorität auf die Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion. Da der Bedarf an Wohnbauland und die Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde Eberdingen weiterhin hoch sind, plant die Gemeinde die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Areal „Seitenstraße“ im Ortsteil Eberdingen. Die Fläche kommt für eine Bebauung in Frage, weil es schon Erschließungsstraßen im Gebiet gibt und weil der Ortsrand arrondiert werden könnte. Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Als planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Seitenstraße“ erforderlich. Die Voraussetzungen des § 13b BauGB werden durch die Planung erfüllt, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erfolgt. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz nicht erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seitenstraße“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,3 ha.

2 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Eberdingen, westlich der Stuttgarter Straße. Im Norden grenzt die bestehende Bebauung der Seitenstraße an das Plangebiet an, südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie die bestehende Bebauung am Schubartweg an. Westlich des Plangebiets befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen sowie ein bestehender Landwirtschaftsbetrieb.

Bei den Flächen im Plangebiet selbst handelt es sich hauptsächlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Wiesenflächen. Zum Teil ist das Plangebiet aber bereits bebaut. Im Nordwestteil des Gebiets, südlich der Hirsauerstraße, ist ein Maschinenbauunternehmen angesiedelt. Südlich daran grenzt ein Landwirtschaftsbetrieb an. Durch die Bebauungsplanaufstellung sollen diese Flächen der Wohnnutzung zugeführt werden können. Mit dem Weissacher Bergweg, der Seitenstraße und der Hirsauer Straße befinden sich auch bestehende Erschließungsstraßen im Plangebiet. In West-Ost Richtung verläuft ein Graben zentral durch das Plangebiet.

3 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB kann bei Außenbereichsflächen angewendet werden, die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt es sich um eine im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließende Fläche die der Wohnnutzung dient.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Die Grundflächen liegen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 qm. (Überbaubare Grundfläche ca. 6.300 qm). Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

4 Beschreibung des Städtebaulichen Entwurfs

Das Erschließungssystem des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs baut auf den im Plangebiet bestehenden Erschließungsstraßen Seitenstraße, Hirsauerstraße und Weissacher Bergweg auf. Die Erschließung der zentral im Plangebiet gelegenen Flächen erfolgt über den nördlich an den Weissacher Bergweg angrenzenden Erschließungsring. Zwei nach Süden geplante Wegeverbindungen sichern darüber hinaus die Anbindung an den angrenzenden Landschaftsraum. Der zentral durch das Plangebiet verlaufende Graben war in der Vergangenheit wiederholt von Überflutungen betroffen. Inwieweit die direkt südlich an den Graben angrenzende Bebauung in dieser Form möglich und sinnvoll ist, gilt es im weiteren Verfahren zu überprüfen.

Im Plangebiet sind unterschiedliche Gebäudetypologien vorgesehen, deren Anordnung sich maßgeblich an der angrenzenden Bestandsbebauung sowie den angrenzenden Freiflächen orientiert. So sind die drei Mehrfamilienhäuser sowie die dreiteilige Hausgruppe zentral im Plangebiet bzw. zur Stuttgarter Straße hin angeordnet. Nördlich des Grabens bzw. der Grünfläche sowie zum angrenzenden Landschaftsraum hin, ist eine lockere Bebauung überwiegend mit Einzelhäusern geplant. Insgesamt sollen im Plangebiet 37 Grundstücke entstehen, von denen 21 für eine Einzelhaus-, 10 für eine Doppelhaus-, drei für eine Reihenhäuser- und drei für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen sind. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 428 qm.