

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
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bebauungsplan „Sickental“ im OT Hochdorf

- **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 24.10.2019 hatte der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für das Baugebiet „Sickental“ 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

Plangebiet:	7.060 m ²	100%
Verkehrsfläche:	1.259 m ²	18%
Nettobauland:	5.801 m ²	82%

Anzahl Grundstücke:	16
Grundstücksgröße:	∅ 363 m ²
WE:	16



EBERDINGEN, OT Hochdorf

"Sickental"
Städtebaulicher Entwurf - Variante 2

1:1000 in ISO A3

23.04.2020

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

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



Gemeinde Eberdingen
Bebauungsplan „Sickental“

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Eberdingen besteht in der Sicherung und des Ausbaus der örtlichen Wohnfunktion. Wegen der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland und zur planungsrechtlichen Umsetzung ihrer Planungsziele plant die Gemeinde die Erschließung eines neuen Wohngebietes im Norden des Ortsteils Hochdorf. 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 „Sickental“ 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 „Sickental“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7000 qm.

2 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Hochdorf und grenzt nördlich an den bestehenden Erschließungsring Römerweg – Frankenweg an. Nördlich und Westlich des Plangebiets schließt die bestehende Wohnbebauung an der Hölderlinstraße bzw. der Enzweihinger Straße an. Östlich des Plangebiets befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie in rund 100 m Entfernung ein Landwirtschaftsbetrieb. Die Fläche des Plangebiets liegt aktuell brach und fällt leicht nach Osten hin ab.

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. 2300 qm). Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

4 Beschreibung des Städtebaulichen Entwurfs

Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht eine Fortsetzung der bestehenden Ringerschließung Römerweg / Frankenweg nach Norden hin vor, um somit, angrenzend an die Bestandsbebauung, neue Wohnbauflächen zu erschließen. Eine Wegeverbindung zum östlich des Plangebiets verlaufenden Spazierweg soll die Anbindung an den Landschaftsraum sichern. An der Nordseite der Erschließungsstraße sind fünf öffentliche Stellplätze geplant, um auch ausreichend Parkmöglichkeiten für Besucher zu schaffen.

Die Bebauungsstruktur ist an die umliegende Bebauung angelehnt, sodass überwiegend Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind. Im Zentrum des Plangebiets ist darüber hinaus eine dreiteilige Hausgruppe geplant. Insgesamt sollen 16 Grundstücke entstehen, von denen sieben für eine Einzelhaus-, sechs für eine Doppelhaus- und drei für eine Reihenhausbauung vorgesehen sind. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 363 qm. Um den erfahrungsgemäß erhöhten Bedarf an privaten Stellplätzen zu berücksichtigen, sind im städtebaulichen Entwurf pro Grundstück zwei nicht gefangene Stellplätze vorgesehen.

Der Geltungsbereich wurde nach dem Aufstellungsbeschluss, geringfügig um rund 200 qm verkleinert. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche im Südosten des Plangebiets, die nach einem Verkauf nicht mehr für die Planung zur Verfügung steht.