

Gemeinde Erzhausen

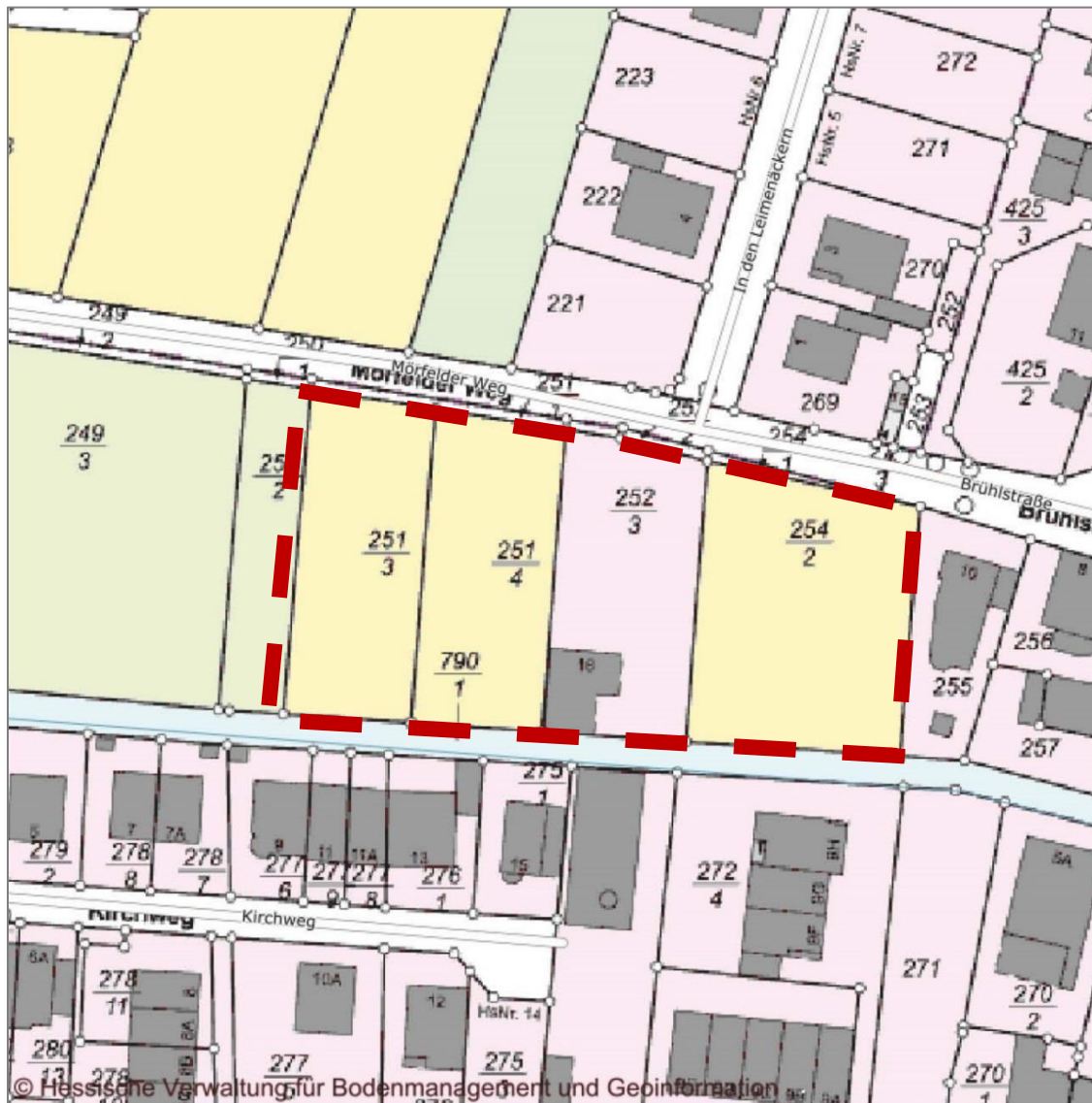
Entwicklung der Bereiche „Südlich des Brühlwegs“ und „Zwischen Hauptstraße und Am Lutherpfad / Kirchweg“

Stellungnahme zum Ablauf und der Verfahrensschritte

1. Bereich „Südlich des Brühlwegs“

1.1 Geltungsbereich

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,4 ha.



1.2 Zielstellung

Bei dem Plangebiet „Südlich des Brühlwegs“ handelt es sich um einen bisher unbebauten Bereich an der westlichen Siedlungsgrenze von Erzhausen.

Ziel der Entwicklung ist die abschließende Arrondierung des Siedlungsgefüges im Bereich des Brühlwegs. Hierbei soll durch eine maßvolle Wohnbebauung die bestehende Bebauung entlang des Brühlwegs fortgeführt werden.

Damit soll die Außenentwicklung in diesem Bereich abgeschlossen werden. Weitere Entwicklungen nach Westen soll es nicht geben.

1.3 Verfahren

Das Plangebiet wird als Außenbereich nach § 35 BauGB bewertet und stellt somit eine klassische Außenbereichsentwicklung dar.

Somit können zwei Verfahren angestrebt werden:

1. Regelverfahren gem. § 30 BauGB

Das Regelverfahren sieht die Erstellung eines Bebauungsplans zusammen mit einem Grünordnungsplan, einem Umweltbericht und der Eingriff- und Ausgleichbilanzierung vor. Das Verfahren teilt sich in Vorentwurf und Entwurf auf. In beiden Verfahrensschritten wird jeweils eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich.

2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m § 13a BauGB

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10 000 m² Grundfläche (damit ist nicht die Größe des Geltungsbereiches gemeint), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

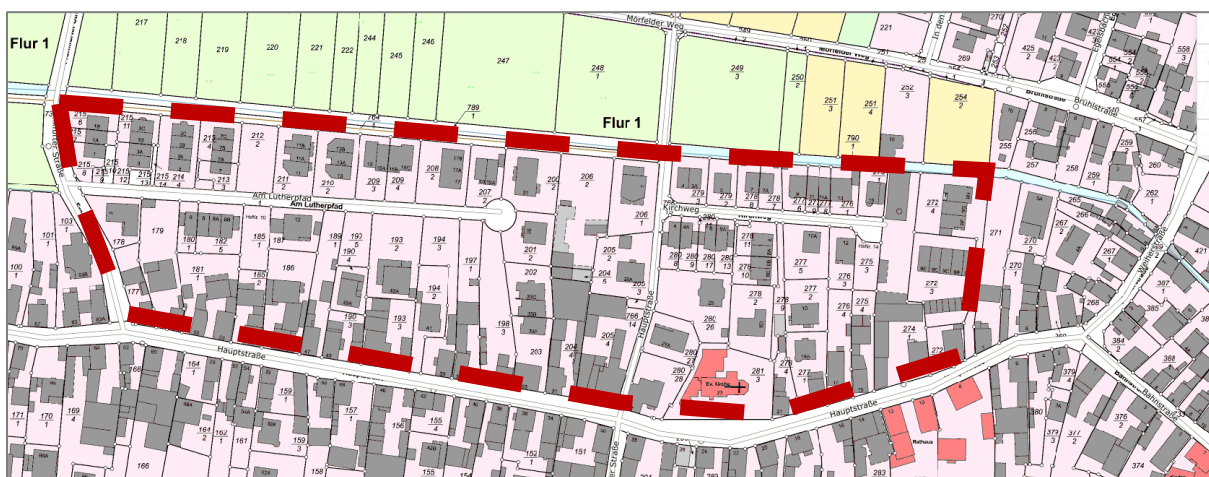
Durch den Bebauungsplan werden deutlich weniger als 10.000 m² Grundfläche ermöglicht. Das Plangebiet schließt sich u.E. an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Dies müsste ggf. noch mit dem Kreis abgestimmt werden.

Im Beschleunigten Verfahren kann von der Erstellung des Umweltberichtes und der Eingriff- und Ausgleichbilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren bedarf es lediglich einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

2. Bereich „Zwischen Hauptstraße und Am Lutherpfad / Kirchweg“

2.1 Geltungsbereich

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 4,7 ha.



2.2 Zielstellung

Bei dem Plangebiet „Zwischen Hauptstraße und Am Lutherpfad / Kirchweg“ handelt es sich um einen zum größten Teil bebauten Bereich im Westen der Gemeinde Erzhausen.

Um die städtebauliche Entwicklung der teilweise großzügig geschnittenen Grundstücke im Sinne einer Erhaltung der vorhandenen Wohnqualität und der Errichtung neuer Wohnbauflächen aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs in Erzhausen zu sichern, sollen die teilweise bebauten Grundstücke im Plangebiet durch eine Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert werden. Ein weiteres Ziel ist es, die vorhandenen Grünstrukturen im rückwärtigen Bereich (Garten) im Plangebiet zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Da der Gemeinde Erzhausen keine größeren Flächen zur Verfügung stehen, um Wohnbaumöglichkeiten an den Siedlungsrändern auszuweisen, muss der Bedarf an weiteren Wohnbaumöglichkeiten vorwiegend durch Innenentwicklung erfolgen. Dies ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, um den weiteren Flächenverbrauch und den Verlust von naturnahen Flächen zu minimieren. Daher soll mit der Überplanung nicht nur der Bestand erhalten und gesichert werden, sondern es müssen auch Entwicklungsperspektiven für nachfolgende Generationen geschaffen werden.

2.3 Verfahren

Das Plangebiet wird als Innenbereich nach § 34 BauGB bewertet und stellt somit eine Innenbereichsentwicklung dar.

Somit können zwei Verfahren angestrebt werden:

1. Regelverfahren gem. § 30 BauGB

Das Regelverfahren sieht die Erstellung eines Bebauungsplans zusammen mit einem Grünordnungsplan, einem Umweltbericht und der Eingriff- und Ausgleichbilanzierung vor. Das Verfahren teilt sich in Vorentwurf und Entwurf auf. In beiden Verfahrensschritten wird jeweils eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich.

2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kann aber auch das Beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Das Gesetz benennt als Beispiele für die Innenentwicklung die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung und dürfen in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von 20 000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20 000 m² bis 70 000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung zu der Einschätzung gekommen sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Der dargestellte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 47 000 m². Bei Annahme einer GRZ von 0,4 (Orientierungswert BauNVO – Allgemeines Wohngebiet) liegt die Grundfläche bei weniger als 20.000 m² Grundfläche.

Im Beschleunigten Verfahren kann von der Erstellung des Umweltberichtes und der Eingriff- und Ausgleichbilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren bedarf es lediglich einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

3. Empfehlung

Unabhängig von der Verfahrenswahl des Bebauungsplans gelten für die jeweiligen Bereiche unterschiedliche Planungsziele. Im Bereich „Südlich des Brühlwegs“ wird eine kleine, bisher unbebaute Außenbereichsfläche überplant und damit der Siedlungsrand sinnvoll arrondiert. Im Gegensatz dazu wird im Bereich „Zwischen Hauptstraße und Am Lutherpfad / Kirchweg“ eine größere Innenbereichsfläche zur Nachverdichtung sowie dem Schutz vorhandener Grünstrukturen überplant.

Dies sind zwei grundsätzlich unterschiedliche Planungsziele, die im besten Fall nicht miteinander verknüpft werden sollten. Es wird daher empfohlen, trotz der räumlichen Nähe die Entwicklungen der Bereiche „Südlich des Brühlwegs“ und „Zwischen Hauptstraße und Am Lutherpfad / Kirchweg“ als eigenständige Verfahren durchzuführen.

Hierbei sollte auch berücksichtigt werden, dass bei dem Verfahren „Zwischen Hauptstraße und Am Lutherpfad / Kirchweg“ viele EigentümerInnen und AnwohnerInnen betroffen sind. Die Öffentlichkeit sollte daher im Vorfeld des Verfahrens in Form einer informellen Beteiligung eingebunden werden und ihr die Gelegenheit gegeben werden sich im Rahmen der Vorplanungen einzubringen. Im Bebauungsplanverfahren kann aufgrund der vielen betroffenen BürgerInnen eine intensive Diskussion entstehen, die das Verfahren verzögern.

Bei der Durchführung der beiden Planungen in einem Verfahren besteht daher die Gefahr, dass sich auch die Planung „Südlich des Brühlwegs“ verzögert.

Ole Heidkamp
Planungsgruppe Darmstadt
11.01.2021