

Aktenzeichen:	TOP
federführendes Amt:	3.0 Technische Verwaltung
Sachbearbeiter/in:	Frau Mumic
Datum:	20.11.2020

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	16.11.2020	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	30.11.2020	
Gemeindevertretung	17.12.2020	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	20.06.2022	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	11.07.2022	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	14.07.2022	
Gemeindevertretung	18.07.2022	

**Regulierung der Nachverdichtung
- Rahmenplanung Innenentwicklung -****Beschlussvorschlag:****Grundsatzbeschluss Rahmenplanung zur Vorbereitung der Innenentwicklung**

Die Gemeindevertretung beschließt für den nachfolgend beschriebenen Planbereich die Prüfung der Innenbereichspotenziale in Form einer Rahmenplanung zur Vorbereitung der Innenentwicklung. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt ein Angebot für die Rahmenplanung einzuholen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Dieser Planbereich dient zunächst als Orientierung für die Angebotseinholung

Sachdarstellung:

Diese Initiative entsteht auf Wunsch aller Fraktionen aus aktuellem Anlass. In den letzten Jahren kam es vermehrt zu Anfragen zur Nachverdichtung innerhalb bestehender Grundstücke von privaten Bauherren. Auch aktuell liegen Vorhaben zur Beratung vor. Die vorgelegten Planungen für einige Grundstücke machen die Tendenz einer zunehmenden Verdichtung auf den bestehenden Grundstücken deutlich.

In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten wurden bereits einige Bauvorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) in den rückwärtigen Gartenbereich genehmigt und realisiert.

In verschiedenen Abstimmungen mit der Kreisbaubehörde wurden die rückwärtigen Gartenbereiche jedoch baurechtlich als „Außenbereich im Innenbereich“ bewertet, so dass für jede angedachte Planung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt werden muss.

Es hat sich zunehmend gezeigt, dass diese Rechtsgrundlagen nicht ausreichen, um die städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Erhaltung der vorhandenen Wohn- und Grünqualitäten zu steuern. Gegen eine maßvolle Verdichtung ist städtebaulich nichts einzuwenden, sie ist sogar erwünscht. Da das vertretbare Maß für solche Nachverdichtungen durch die Zulässigkeitsmaßstäbe des § 34 BauGB nicht ausreichend bestimmt werden kann und auch vorhabenbezogene Bebauungspläne nur die vorliegende Planung und nicht den

städtebaulichen Gesamtzusammenhang regeln, ist die Erarbeitung eines Rahmenplanes „Innenentwicklung“ erforderlich, um die Innenbereichspotenziale zu prüfen und darauf aufbauend die Innenentwicklung vorzubereiten, auch in Form von zukünftig zu erstellenden (Angebots-) Bebauungsplänen.

Ziel soll es sein, städtebaulich verträgliche Verdichtungsmöglichkeiten zu entwickeln. Dabei sollen die Verdichtungsmöglichkeiten jedoch dahingehend eingeschränkt werden, dass der Baum- und Grünflächenbestand, insbesondere in den Blockinnenbereichen, gesichert und städtebauliche Qualitäten erhalten werden.

Damit folgt man den Zielvorgaben des Regionalplans (RP Südhessen 2010, Z3.4.1-4), der Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete zu geben, und den in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten planerischen Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In § 1a Abs. 2 BauGB wird als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz unter anderem vorgegeben, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Auch vor diesem Hintergrund ist vertieft zu betrachten, inwieweit im bestehenden Siedlungsbereich von Erzhausen Entwicklungspotentiale vorliegen. Insbesondere ist zu prüfen, inwieweit der Wohnflächenbedarf durch Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. der Reaktivierung von Brachflächen gedeckt werden kann.

Insbesondere in den älteren Ortsteilen bestehen größere zusammenhängend unbebaute Blockinnenbereiche. Diese Flächen sind jedoch in der Regel tiefe schmale Grundstücke mit verschiedenen Eigentümern. Diese Innenentwicklungspotentiale sind jedoch nur sehr eingeschränkt verfügbar. Zum einen werden Flächenpotentiale im Bestand als stille Baulandreserve der Eigentümer gesehen. Ausbauten von Scheunen o.ä. werden in der Regel von Familienmitgliedern durchgeführt. Zum anderen wird eine großzügige Freiflächenausstattung von den Bewohnern als städtebauliche Qualität bewertet, die durch Nachverdichtung nicht gestört werden soll. Diesem Aspekt trägt das Planungsziel der „doppelten Innenentwicklung“ Rechnung. Danach sollen Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün entwickelt werden. Besonders in verdichteten Ballungsräumen ist urbanes Grün von hoher Bedeutung für die wohnortnahe Erholung der Menschen und hat wichtige ökologische Funktionen.

Im Rahmenplan sollen auch insbesondere die teilweise großzügig geschnittenen Grundstücke analysiert werden, um eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung ermöglichen. Dabei werden zum einen Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Wohngebäude aufgezeigt, um diese Gebäude den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen. Zum anderen soll der Bau zusätzlicher Wohngebäude auf untergenutzten Grundstücken ermöglicht werden, um die Wohnraumsituation in Erzhausen zu verbessern. Damit trägt der Rahmenplan dem Gebot der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Rechnung und somit zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Gleichzeitig wird das Ziel verfolgt, die bestehende Struktur und die stadträumlichen Qualitäten im Plangebiet zu erhalten und negativen Entwicklungstendenzen wirksam entgegenzuwirken. Weiterhin treten im Plangebiet Probleme bei der Stellplatzversorgung auf, die sich durch die erwünschte Nachverdichtung noch verschärfen könnten. Daher ist nicht zuletzt die Lösung der Stellplatzprobleme eine wichtige Zielsetzung des Rahmenplans. Die Ergebnisse des Rahmenplans bilden die Grundlage für die Aufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne, die die Zielvorstellungen in einen rechtlich verbindlichen Rahmen überträgt.

Für die Aufstellung des Rahmenplanes ist zunächst eine eingehende Bestandsaufnahme erforderlich, wobei die für den Bereich prägenden städtebaulichen Elemente ermittelt werden. Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme werden im Rahmen einer Analyse die städtebaulichen Rahmenbedingungen im Plangebiet untersucht. Dies soll durch eine Feststellung der Versorgungsschwerpunkte, möglicher Nutzungskonflikte, Bereiche mit gleicher Anzahl an Vollgeschossen, Bereiche mit gleicher Dachform, der Stellplatzsituation insgesamt und in Bezug auf die jeweilige Anzahl der Wohneinheiten, Vorgartennutzung, Inanspruchnahme des Blockinnenbereiches, potenzieller Verluste von Gartenflächen, potenzielle überbaubare Flächen sowie Modelle für die Unterbringung von Stellplätzen auf Beispielgrundstücken, erfolgen.

Der städtebauliche Rahmenplan soll mit seinen Entwicklungsmodellen eine umfassende und anschauliche Grundlage für die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger von Erzhausen sein. Die Bürgerbeteiligung soll Teil der Rahmenplanung sein.

Begleitend zum Rahmenplan sollen Fachplaner und Gutachter Stellungnahmen zu bestimmten Themen abgeben, die bei der Innenentwicklung betrachtet werden sollten, wie z.B. Verkehr und Klima.

Finanzierung:

Für eine erste Untersuchung des Innenbereiches wären je nach Tiefe des Untersuchungsgrades zwischen 30.000 und 50.000 € notwendig die im Haushalt berücksichtigt werden müssten.

Anlage(n):

1. Geltungsbereich Innenentwicklung