

14.06.2023
AZ 621.41
Stefan Adam

2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)", Rübgarten
- Aufstellungsbeschluss
- Entwurfsfeststellung

I. Beschlussvorschlag

1. Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“, Rübgarten, werden gemäß § 74 Abs. 6 LBO entsprechend den Darstellungen in der Begründung geändert.
2. Die Entwürfe der Änderung, bestehend aus dem Änderungsdeckblatt vom 14.06.2023 (Anlage 1), der Satzung vom 14.06.2023 (Anlage 2) sowie den Örtlichen Bauvorschriften vom 14.06.2023 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 14.06.2023 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“, Rübgarten, sind am 15.11.2019 in Kraft getreten. Am 01.07.2022 ist die 1. Änderung in Kraft getreten, mit welcher die Planzeichnung an die im Zuge der Vermarktung der Gewerbegrundstücke gegenüber der ursprünglichen Planung veränderten Aufteilung angepasst wurde, des Weiteren wurde die EFH-Festsetzung angepasst. Nun ergibt sich weiterer geringfügiger Anpassungsbedarf im Hinblick auf die örtliche Bauvorschrift Ziffer 2, welche die Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Stellplätzen, Zufahrten und Wege zum Gegenstand hat. Hier ist unter anderem geregelt, dass bei privaten Stellplätzen die Zufahrt vom Grundstück her erfolgen muss. Zwischen Stellplätzen und öffentlicher Verkehrsfläche (Gehweg) muss ein Grünstreifen von mindestens 1,5 m Breite angelegt werden. Diese Vorschrift hat alleine gestalterische Gründe und sollte der Vermeidung von großflächigen Grundstücksanschlüssen an die öffentliche Verkehrsfläche dienen. Schon beim Bauvorhaben im Michelreis 16 erwies sich diese Vorschrift indes nicht als praxistauglich, da sie aufgrund des in der vorgesehenen Form deutlich

ineffizienteren und flächenintensiveren Erschließungssystem auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst weniger effektiv nutzbare Stellplatzflächen ermöglicht. Beim Bauvorhaben Im Michelreis 20 zeigt sich dies nun erneut. Beim Bauvorhaben Im Michelreis 16 wären die baurechtlich notwendigen Stellplätze bei einem Festhalten an der Bestimmung nicht realisierbar gewesen, sodass hierzu im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung erteilt wurde, als Ausgleich für die auf den Verzicht auf den Grünstreifen gegenüber dem ursprünglichen gestalterischen Willen veränderte Gestaltung des Übergangs zwischen öffentlicher und privater Fläche wurde die Pflanzung eines standortgerechten heimischen Laubbaums gefordert. Beim Bauvorhaben Im Michelreis 20 wären zwar wohl die baurechtlich notwendigen Stellplätze auch unter Einhaltung dieser Vorgabe realisierbar, gleichwohl beabsichtigt der Bauherr, mehr Stellplätze als baurechtlich notwendig herzustellen, da der tatsächliche betriebliche Bedarf höher liegt. Aus Sicht der Verwaltung wird dies ausdrücklich begrüßt. Sie schlägt daher vor, die bestehende Vorschrift, die sich insofern nicht wirklich bewährt hat, anzupassen und als Alternative zum Grünstreifen auch die direkte Zufahrt von Stellplatzflächen zuzulassen, sofern als Ausgleich die Pflanzung mindestens eines einheimischen standortgerechten Laubbaums erfolgt.

Da von dieser Änderung nur eine örtliche Bauvorschrift, nicht jedoch planungsrechtliche Festsetzungen betroffen sind, handelt es sich um ein isoliertes Verfahren zur Änderung örtlicher Bauvorschriften, das sich nach § 74 Abs. 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) richtet, jedoch dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entspricht.

D.h. nach dem verfahrenseinleitenden Beschluss erfolgen die öffentliche Entwurfsauslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Änderungsdeckblatts vom 14.06.2023
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 14.06.2023
- Anlage 3: Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 14.06.2023
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 14.06.2023