

**Erläuterung zu den Tagesordnungspunkten der Sitzung des Gemeinderates am  
12.10.2020**

**Vorlage Nr. GR/083/2020**

**Aufstellung des "Bebauungsplan Engener Straße" einschließlich Veränderungssperre  
- Aufstellungsbeschluss**

**1. Sachstand – Anlass der Planung**

Die im beiliegenden Lageplan abgegrenzte Fläche an der Einmündung der Hegaustraße in die Engener Straße ist Teil der gewachsenen Ortslage von Emmingen.

Für die Baugrundstücke liegt kein Bebauungsplan vor. Daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für Baumaßnahmen nach § 34 BauGB.

Demnach sind dort Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die Entscheidung über dort zulässige Bauvorhaben werden letztendlich von der Baurechtsbehörde des Landkreises entschieden.

Ziele und Vorstellungen des Gemeinderates zur städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich finden dabei im vorliegenden Fall keine Berücksichtigung. Die Umsetzung kommunaler Entwicklungsziele sind nur möglich, wenn der Gemeinderat seine Kompetenz zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß Baugesetzbuch nutzt.

Aus der aktuellen Entwicklung mit Genehmigung zweier Mehrfamilienhäuser mit 10 Wohneinheiten auf dem Flst. Nr. 583/1 durch die Baurechtsbehörde zeigt sich, dass die Zielvorstellungen des Gemeinderates zur Bebauung dieser Fläche unterlaufen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Engener Straße“ soll eine geordnete und zielführende bauliche Entwicklung für das Plangebiet gesichert werden. Ziel ist eine Stärkung des Wohnens in der Ortsmitte mit einem vielfältigen bedarfsgerechten Wohnungsangebot für alle Generationen.

Zur Sicherung des Bebauungsplan-Verfahrens wird eine Veränderungssperre erlassen. Damit wird auch die noch nicht rechtskräftige Baugenehmigung im Plangebiet gestoppt.

Die Erläuterungen der Planungsstrategie erfolgen in der Sitzung durch Herrn Dipl.-Ing. Henner Lamm vom Büro kommunalPLAN.

**2. Bebauungsplan-Verfahren**

Der Bebauungsplan „Engener Straße“ wird gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.

Sehr wohl werden aber die Bedingungen des Artenschutzes und der Umwelt ermittelt und bewertet.

Geplant ist die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Die Anpassung des Flächennutzungsplans mit seiner bisherigen Ausweisung als Mischgebiet (M) in WA erfolgt unabhängig vom Bebauungsplan-Verfahren.

### **3. Erlass einer Veränderungssperre**

Für das Plangebiet des Bebauungsplans „Engener Straße“ liegt ein Bauantrag für zwei Mehrfamilienhäuser vor.

Diese Bebauung entspricht mit seiner geplanten Dimensionierung und Höhenentwicklung nicht den angestrebten Zielen für eine spannungsfreie und geordnete städtebauliche Wohnentwicklung für diesen Bereich.

Zur Sicherung der angestrebten Planungsziele wird der Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet „Engener Straße“ vorgesehen.

Auf die Begründung und den Satzungstext der Veränderungssperre, die als Anlage beiliegen, wird verwiesen (Anlagen).

Die Satzung zur Veränderungssperre wird mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt rechtskräftig.

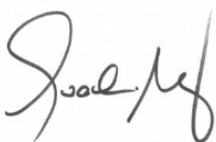
### **4. Weitere Planungsablauf**

Mit dem Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplans „Engener Straße“ und der Veränderungssperre erfolgt umgehend die Veröffentlichung dieser Beschlüsse im Amtsblatt.

Nach Aufstellung eines Bebauungsplan-Vorentwurfs wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und eine Vorabbeteiligung der Behörden durchgeführt.

### **Beschlussfassungsvorschläge:**

1. Für den im beiliegenden Abgrenzungsplan wird der Bebauungsplan „Engener Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit an der Vorentwurfsplanung „Engener Straße“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.
3. Der Gemeinderat beschließt, für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Engener Straße“ die Satzung über eine Veränderungssperre gem. § 16 Baugesetzbuch (BauGB) zu erlassen.



Joachim Löffler  
Bürgermeister

gez. Henner Lamm