

Öffentliche Bekanntmachung

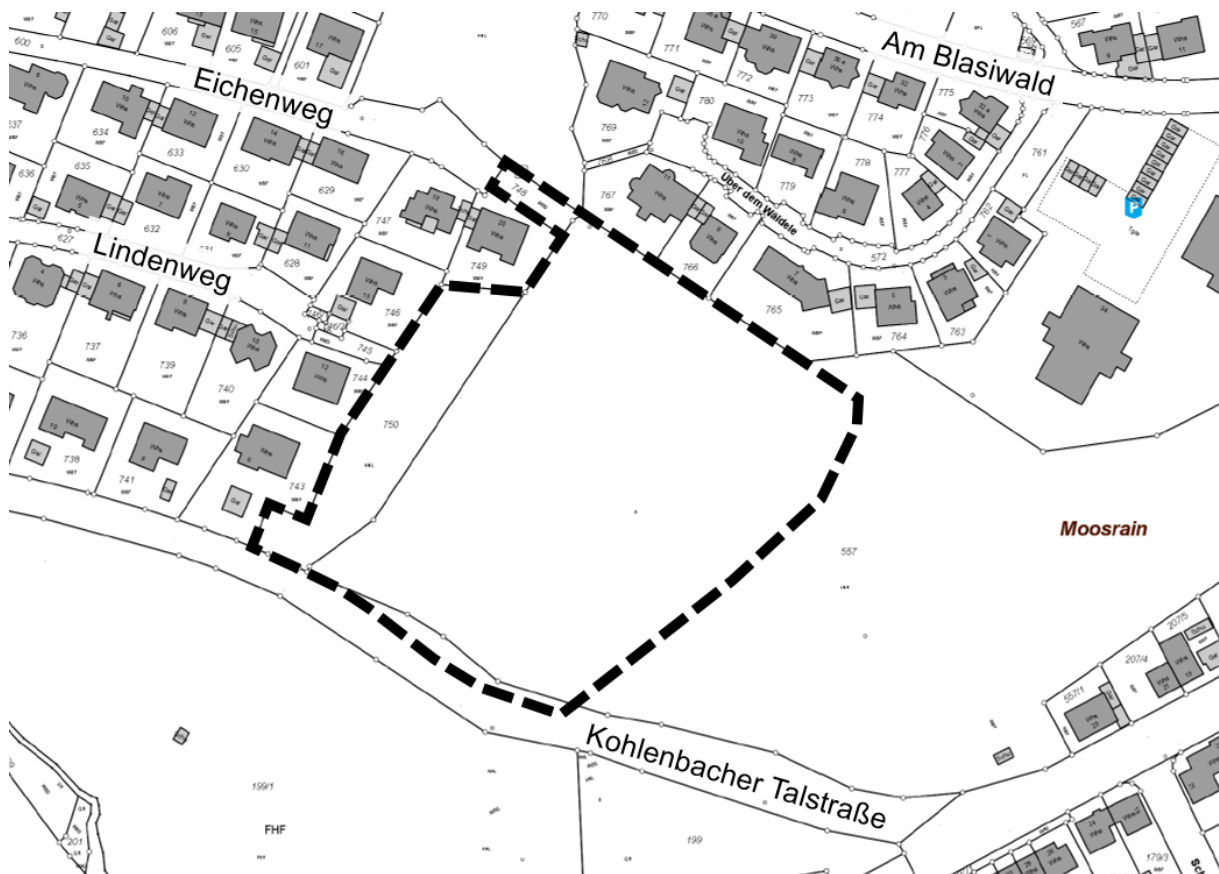
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ebertle II“ gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB im Verfahren gem. § 13b BauGB

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch hat am 29.07.2020 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 01.04.2019 bis 10.05.2019 behandelt, eine Erweiterung des Geltungsbereichs beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ebertle II“ gebilligt und eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Da sich nach der ersten Bürger-, Behörden- und Trägerbeteiligung (01.04.2019 bis 10.05.2019) Änderungen und Ergänzungen i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB ergeben haben, wird eine erneute Offenlage begründet.

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Waldkircher Ortsteils Kollnau. Der Geltungsbereich wird im Norden durch das Baugebiet „Über dem Wäldele“ und im Osten durch stadteigene Waldflächen begrenzt. Unmittelbar südlich befindet sich die Kohlenbacher Talstraße, im Westen schließen die Bebauungen des Eichen- und Lindenwegs an. Im Süden reicht der Geltungsbereich marginal in das Flurstück der Kohlenbacher Talstraße. Faktisch handelt es sich beim südlichen Geltungsbereichsrand jedoch um die Nordseite des bestehenden Gehwegs. Demnach bleibt die Kohlenbacher Talstraße von der Planung unberührt. Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten gleichmäßig um ca. 35 m an.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem nachstehenden Abgrenzungsplan:



Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Waldkirch ist mit ca. 10.000 Beschäftigten und zahlreichen Sport-, Kultur-, Freizeit- und Bildungsangeboten ein attraktiver Wohnstandort, der zudem über eine sehr gute verkehrliche Infrastruktur verfügt. Um der Abwanderung wohnungssuchender Einwohner entgegenzuwirken und um neue Bürger und Pendler vor Ort ansiedeln zu können, müssen dringend neue Wohnbauflächen bereitgestellt werden.

Vergangene Bebauungsplangebiete, die der Schaffung von Wohnraum dienen, wurden jeweils in kürzester Zeit aufgesiedelt (bspw. „Unter der Kastelburg“ (2002), „Am Stadtrain“ (2002), „Mack-Areal“ (2009) oder „Am Schänzle“ (2015)). Dennoch hält die Nachfrage nach Wohnungen weiter an - ein erheblicher Mangel ist fortlaufend festzustellen. Aus diesem Grund soll nun im Ortsteil Kollnau das Baugebiet „Ebertle II“ entwickelt werden.

Die Fläche „Ebertle II“ ist eine städtebaulich gut integrierte Baufläche, die auf einem Südwesthang liegt, eine hervorragende Aussichtslage auf die Kernstadt sowie auf den Kandel bietet und mit dem Anschluss an das Kohlenbacher Tal kurze Wege zur Naherholung aufweist. Darüber hinaus ist der Ortskern von Kollnau sowohl mit seiner guten Einzelhandels- und Dienstleistungsausstattung als auch mit seinen öffentlichen Einrichtungen (u. a. Schule, Kindergarten und Ortsverwaltung) fußläufig erreichbar.

Der Bebauungsplan kann überwiegend aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ebertle II“ verfolgt die Stadt Waldkirch insbesondere folgende Ziele:

- Reduzierung des wohnbaulichen Siedlungsdrucks der Stadt Waldkirch durch Ausweisung von zusätzlichem Bauland
- Realisierung von verdichteten und flächensparenden Strukturen bei gleichzeitig hoher Wohn- und Freiraumqualität
- Schaffung von flexiblen Wohnstrukturen für alle Generationen
- Bildung von Nachbarschaftsräumen
- ökonomische Erschließung und Verkehrsminimierung im Quartiersinneren
- Erhalt der bestehenden Nord-Süd-Fußwegeverbindung und dessen Vegetation
- Einbindung in das Landschaftsgefüge
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Berücksichtigung des Integrierten Klimaschutzkonzepts

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde als Verfahren gem. § 13a BauGB eingeleitet. Auf selbiger Rechtsgrundlage wurde auch die Entwurfsaufstellung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt. Bezugnehmend auf aktuelle Rechtsprechungen des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) wird die Lage der Fläche „Ebertle II“ seitens der Stadt Waldkirch nicht mehr als Fläche bewertet, die als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB überplant werden kann. Aus diesem Grund erfolgte vor der erneuten Offenlage (§ 4a Abs. 3 BauGB) die Umstellung auf das Verfahren gem. § 13b BauGB, wonach auch Außenbereichsflächen, die einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen, ebenso im beschleunigten Verfahren als Bauland ausgewiesen werden können. Der entsprechende Beschluss des Gemeinderates zur Umstellung der Verfahrensart von § 13a BauGB auf § 13b BauGB wurde am 20. November 2019 gefasst und am 28. November 2019 veröffentlicht (Elztäler Wochenbericht und Aushang). Dieser

„Umstellungsbeschluss“ stellt einen das Verfahren nach § 13b BauGB einleitenden Beschluss dar, welcher bis zum 31.12.2019 erforderlich war.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Schaffung von Wohnraum und wird gemäß § 13b i. V. m. § 13a und § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft.

Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplanes bleibt hinter der maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m² nach § 13b Satz 1 BauGB zurück. Die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB liegen vor.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit der Begründung, dem Fachbeitrag zu den Belangen des Umweltschutzes, dem Artenschutzgutachten, der Verkehrsuntersuchung, der schalltechnischen Untersuchung, der Geo- und Umwelttechnischen Baugrunderkundung und -begutachtung sowie der Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen aus der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung (01.04.2019 bis 10.05.2019) vom

17. August 2020 bis einschließlich 25. September 2020 (Auslegungsfrist)

im Rathaus der Großen Kreisstadt Waldkirch, Marktplatz 1 - 5 in 79183 Waldkirch (Zimmer 306 im 3. Obergeschoss) während der üblichen Dienststunden ausgelegt. Eine weitergehende Einsichtnahme ist nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Großen Kreisstadt Waldkirch unter www.stadt-waldkirch.de → Bauen & Wohnen → Bebauungsplanverfahren eingesehen werden. Die dort eingestellten Unterlagen sind identisch mit den im Rathaus ausgelegten.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Großen Kreisstadt Waldkirch, Marktplatz 1 - 5 in 79183 Waldkirch abgegeben werden (alternativ auch per Mail an abteilung4.2@stadt-waldkirch.de). Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Waldkirch, den 06. August 2020

Roman Götzmann
Oberbürgermeister