

Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Herrengüter West III“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Die Gemeindevertretung der Stadt Herbolzheim hat am 30.03.2017 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Herrengüter West III“ aufzustellen. In der Sitzung am 20.05.2021 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans „Herrengüter West III“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und das Verfahren §13b BauGB entsprechend anzuwenden. Beim Verfahren nach §13b entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Ziele und Zwecke der Planung

Für die Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Herbolzheim stehen hauptsächlich im Norden noch Flächen zur Verfügung. Begonnen wurde die Erweiterung des Siedlungsbestands in diesem Bereich im Jahr 2009 mit dem Bebauungsplan „Herrengüter“ und fortgesetzt im Jahr 2014 mit dem Bebauungsplan „Herrengüter II“.

Beide Gebiete sind mittlerweile fast vollständig aufgesiedelt. Es besteht dennoch weiterhin eine große Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnungen durch die ortsansässige Bevölkerung. Aus diesem Grund möchte die Stadt Herbolzheim den Siedlungsbestand durch den Bebauungsplan „Herrengüter West III“ nochmals in westlicher Richtung erweitern und dabei an die bestehenden Wohnbaugebiete anknüpfen. Hierbei sollen neben den klassischen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern erstmals nun auch verdichtete Wohnformen angeboten werden, um die differenzierten Wohnraumsprüche der Bevölkerung zu entsprechen und ein nachhaltiges, lebendiges Siedlungsgefüge zu schaffen.

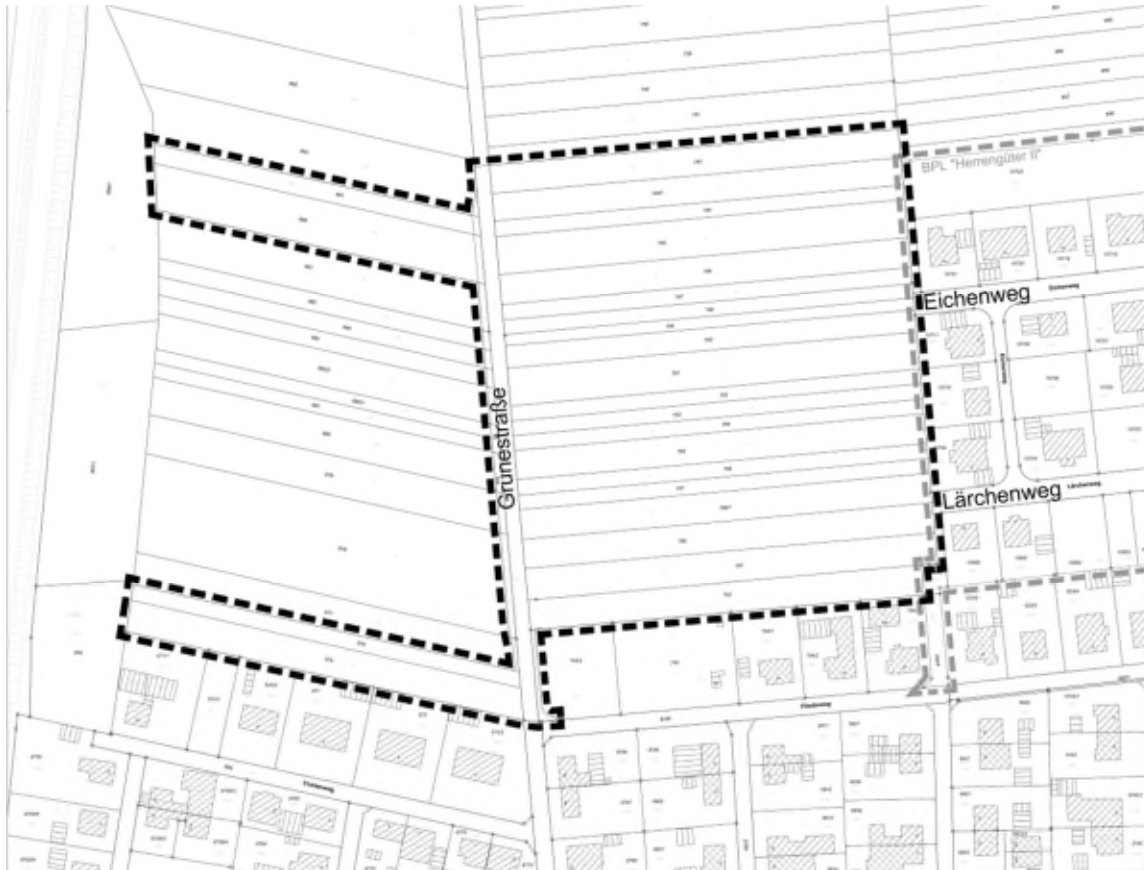
Um einen homogen gestalteten neuen Ortsrand auszubilden, wurden die im Bereich des Bebauungsplanes „Herrengüter“ und „Herrengüter II“ getroffenen Festsetzungen und gestalterischen Vorgaben soweit wie möglich übernommen. Dennoch sollen geringfügige Anpassungen vorgenommen werden, um neue (rechtliche und gestalterische) Vorgaben und Ziele in die Planung zu integrieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Herrengüter West III“ sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie von verdichtetem Wohnraum (Geschosswohnungsbau) für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung ausgehend von den bestehenden Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere auch im Übergang zur freien Landschaft

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Es wurde auf freiwilliger Basis eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt, um Anregungen frühzeitig aufnehmen zu können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde seit dem Aufstellungsbereich in westliche Richtung erweitert, um die Flächen für den öffentlichen Parkplatz, den Spielplatz sowie die Erweiterung der Grünstraße zu berücksichtigen. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Bebauungsplan „Herrengüter West III“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung sowie Fachgutachten (Umweltbeitrag, artenschutzrechtliche Prüfung, schalltechnische Untersuchung, geotechnischer Bericht) vom

11.10.2021 bis einschließlich 12.11.2021 (Auslegungsfrist)

im technischen Rathaus der Stadt Herbolzheim, Hauptstraße 28, Besprechungszimmer während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten werden.

Zum Schutz gegen das Coronavirus SARS-CoV-2 ist bei der Einsichtnahme im Rathaus eine Mund-Nasen-Bedeckung zu tragen. In bestimmten Fällen (Kinder bis zum vollendeten 6. Lebensjahr und Personen, die aus medizinischen Gründen keine Mund-Nasen-Bedeckung tragen dürfen) kann von dieser Verpflichtung abgesehen werden. Über weitere Ausnahmen entscheidet der Bürgermeister.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde unter <https://www.stadt-herbolzheim.de/leben-bildung/bauen-wohnen/aktuelle-bebauungsplanverfahren> eingesehen werden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

Stellungnahmen:

- Stellungnahme Landratsamt Emmendingen Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 14.08.2019): Verzicht der Pflanzung von Walnussbäumen

- Landratsamt Emmendingen Gesundheitsamt (Schreiben vom 31.07.2019): Allergene, sowie stark giftige Pflanzen aus der Pflanzliste entfernen
- Landratsamt Emmendingen Landwirtschaftsamt (Schreiben vom 26.07.2019): Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg stellv. für alle anerkannten Verbände (Schreiben vom 09.08.2019): Vorschlag, Zeitschaltuhren und Bewegungsmelder zu verwenden, weitere unerwünschte Abdeckungsarten mit einzubeziehen, Zaunanlagen mit Durchgängen für Kleintiere zu versehen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Verwaltung der Stadt Herbolzheim, Hauptstraße 28, 79336 Herbolzheim abgegeben werden. 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 Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Herbolzheim, den 01.10.2021

Thomas Gedemer
Bürgermeister