Hohberg
Mittendrin.

Diersburg · Hofweier · Niederschopfheim

Gemeinde Hohberg - Ortsteil Hofweier

Aufhebung Bebauungsplan

„Niederschopfheimer Feld III“

Satzung in der Fassung vom 17.12.2018

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Geltungsbereich

Begründung

Gemeinde Hohberg - Satzung

über die Aufhebung des Bebauungsplans
„Niederschopfheimer Feld III“ in Hohberg-Hofweier

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193),
§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612),
in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S 581, ber. S. 689 zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. Kommunalwahlrechtlicher Vorschriften vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohberg am 28.01.2019 die Aufhebung des Bebauungsplans „Niederschopfheimer Feld III“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand

Der Bebauungsplan „Niederschopfheimer Feld III“ vom 19.01.1973 mit der 1. Änderung vom 18.09.1975 und der 2. Änderung vom 13.05.1985 wird aufgehoben. Maßgebend ist der Geltungsbereich vom 17.12.2018, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:
1. Begründung der Aufhebung des Bebauungsplans "Niederschopfheimer Feld III" vom 17.12.2018
2. Übersichtskarte (ohne Maßstab) vom 17.12.2018

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hohberg, den 28. 01. 2019

Klaus Jehle
Bürgermeister

GEMEINDE 5 HOHBERG

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Hohberg übereinstimmt.

Hohberg, den 28. 01. 2019

Klaus Jehle
Bürgermeister

GEMEINDE 5 HOHBERG

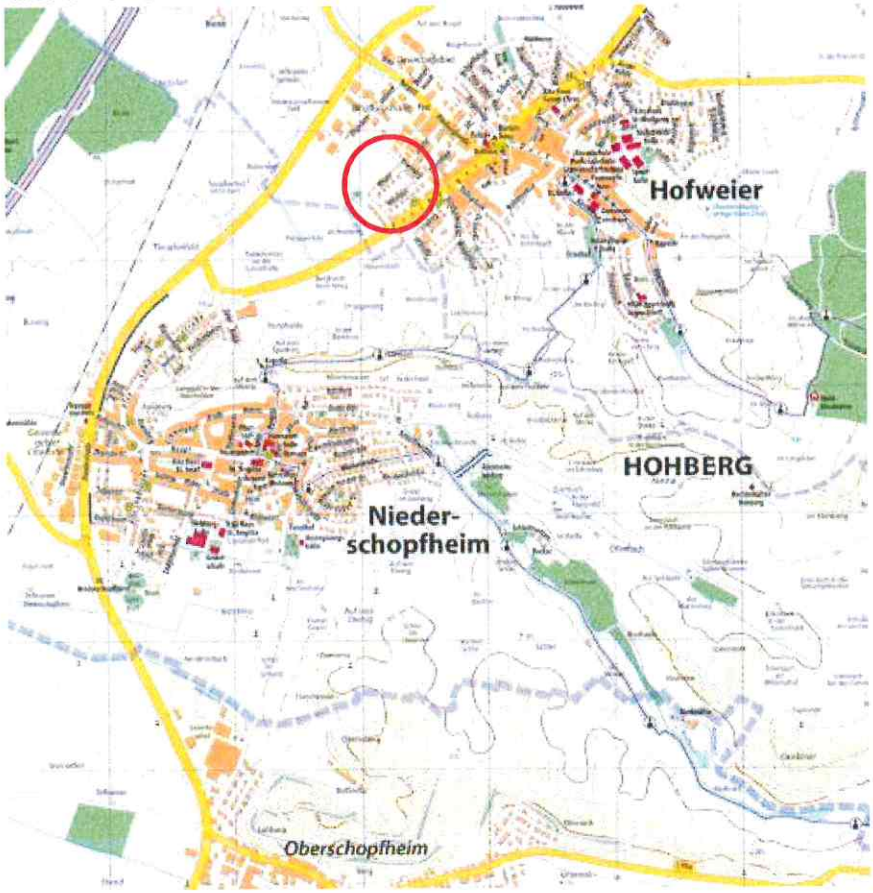
Vermerk über die Rechtskraft der Aufhebungssatzung "Niederschopfheim Feld III"
Die Aufhebungssatzung "Niederschopfheimer Feld III" ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 01. 02. 2019 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hohberg den 01. 02. 2019

Klaus Jehle
Bürgermeister

GEMEINDE 6 HOHBERG

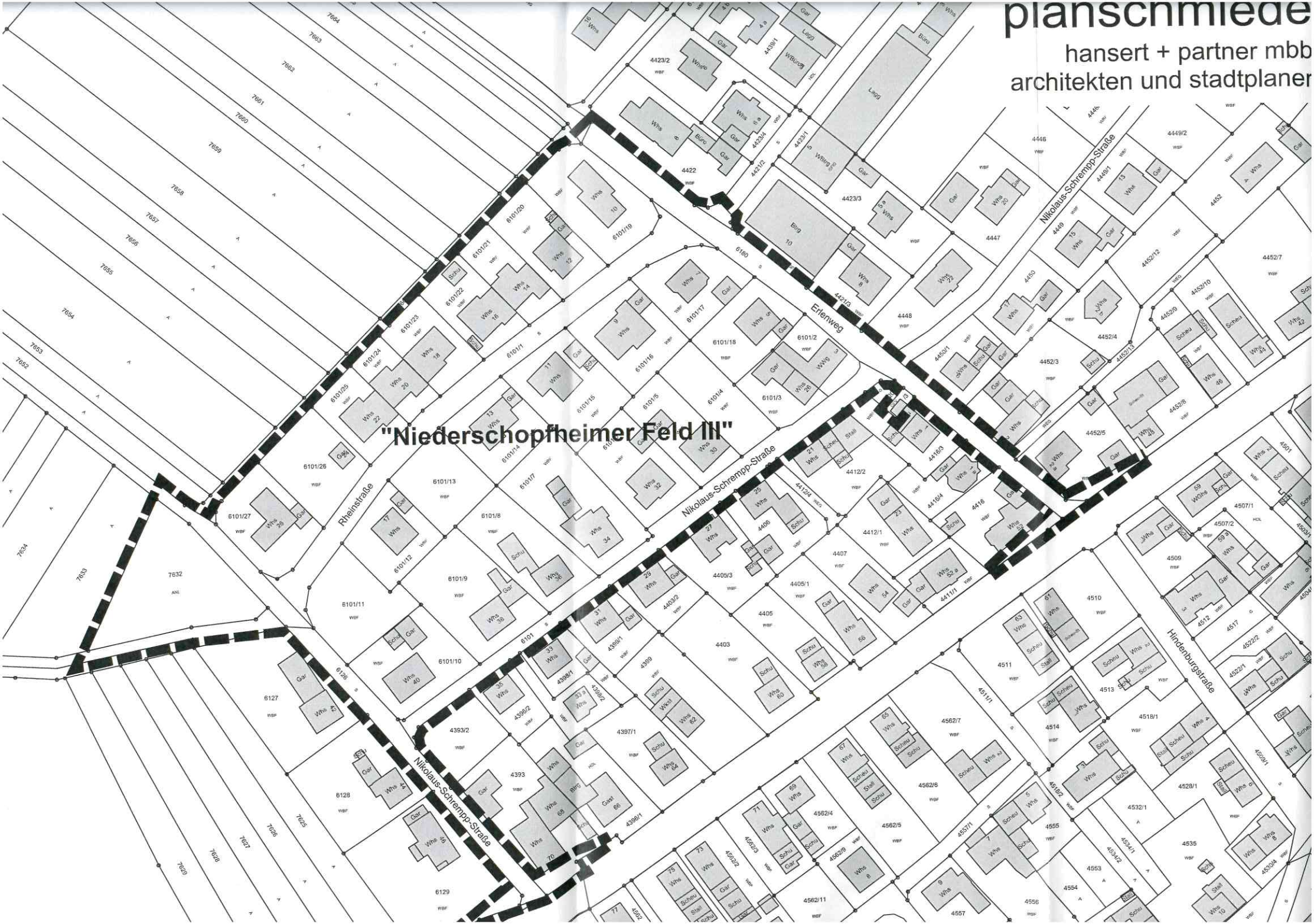
Übersichtskarte



Übersichtskarte – ohne Maßstab



Luftfoto (ohne Maßstab)


planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner
"Niederschopfheimer Feld III"
Nikolaus-Schrempp-Straße
Erlenweg
Rheinstraße
Hindenburgstraße

Begründung

1. Allgemeines

Das Planungsgebiet „Niederschopfheimer Feld III" liegt im Westen des Ortsteils Hofweier mit den Zuwegungen der Ortsstraßen „Nikolaus-Schrempp-Straße" und „Erlenweg" von und in 3., 4. und 5. Reihe der „Freiburger Straße" gelegen. Im Nord-Osten schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Niederschopfheimer Feld", im Süd-Osten eine unüberplante zweireihige Bebauung an der „Nikolaus-Schrempp-Straße" und „Freiburger Straße" gelegen, im Süd-Westen eine unüberplante einreihige Bebauung an der „Nikolaus-Schrempp-Straße" gelegen und im Nord-Westen Landwirtschaftsfläche an.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in „Allgemeines Wohngebiet" und „Mischgebiet" gemäß §§ 4, 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegliedert.
Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches kann der Übersichtskarte sowie dem Lageplan mit Geltungsbereich entnommen werden. Der Geltungsbereich des Planentwurfs hat eine Größe von ca. 55.650 m². Der aus dem Jahr 1973 stammende Bebauungsplan wurde in der Vergangenheit zwei mal geändert.
Durch die erste Änderung vom 18.09.1975 wurde die maximale Zahl der Vollgeschossigkeit auf drei Grundstücken (Flst.Nr. 6101/19, 6101/17 und 6101/18; Grundstücke des Mischgebiets), von Zweien auf Eines reduziert.
Durch die zweite Änderung vom 13.05.1985 wurde auf einem Grundstück (Flst.Nr. 6101/20) die offene Bauweise, anstatt Kettenbauweise, für zulässig erklärt.
Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig bebaut.
Die Bestandsgebäude des Planungsgebiets befinden sich derzeit im ersten Sanierungs- und Umbauzyklus. Es zeigt sich, dass insbesondere die Festsetzung der Vollgeschosse, die damit verbundene maximale Gebäudehöhe sowie die überbaubaren Flächen den heutigen Erfordernissen, gerade im Hinblick auf die gewünschte Innenentwicklung, nicht mehr entsprechen.
Um einen sinnvollen Aus- und Umbau der Bestandsimmobilien –und damit deren Weiternutzung, auch generationsübergreifend- zu gewährleisten, sollen durch die angestrebte Aufhebung des Bebauungsplans, die entsprechenden rechtlichen Möglichkeiten geschaffen werden.

3. Auswirkungen der Planung auf gewerbliche Bestandsbetriebe

Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans auf die gewerberechtlich gemeldeten Bestandsbetriebe im Geltungsbereich der Branchen IT-Systems (Elektrotechnik), Nagelstudio, Produzieren von Tonträgern, Vermittlung von Versicherungen, Finanz- und Lohnbuchhaltung, Verwaltungstätigkeiten und Werbegestaltung sind nicht zu erwarten.

4. Künftige bauplanungsrechtliche Beurteilung

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans liegen zukünftig im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich deshalb künftig nach § 34 BauGB.

Hohberg, den 28. 01. 2019

Klaus Jehle
Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Die Aufhebung des Bebauungsplans "Niederschopfheimer Feld III" ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 01.02.2019 in Kraft getreten.
Im Zuge der Aufhebung des Bebauungsplans wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.
Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planalternativen zu erstellen.

1. Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB - Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander

Da es sich um eine Aufhebung eines Bebauungsplans handelt, dessen Geltungsbereich nahezu vollständig bebaut ist, konnte im Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.
Es zeigte sich, dass insbesondere die Festsetzung der Vollgeschosse, die damit verbundene maximale Gebäudehöhe sowie die überbaubaren Flächen den heutigen Erfordernissen, gerade im Hinblick auf die gewünschte Innenentwicklung, nicht mehr entsprachen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans werden die entsprechenden rechtlichen Möglichkeiten geschaffen, mittels eines sinnvollen Aus- und Umbaus der Bestandsimmobilien -und damit deren Weiternutzung, auch generationsübergreifend- zu gewährleisten.
Insofern sind auch keine Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie Wechselwirkungen untereinander darzustellen.

2. Umweltbelange nach § 1a BauGB und die Art und Weise ihrer Berücksichtigung

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenentwicklung, Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß
Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird die Bebauung von weiteren Flächen im Sinne der Innenentwicklung ermöglicht.

Vermeidung und Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
siehe Ausführungen unter 1.

Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB
siehe Ausführungen unter 1.

Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB
es sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der vorgezogenen Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der vorgezogenen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur angestrebten Aufhebung (Fassung vom 18.06.2018) wurden folgende Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

-Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr: Beachtung des Bau- und Anlagenschutzbereichs des Verkehrslandeplatzes Lahr hinsichtlich der Gebäudehöhen

-Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz: Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen bei weiteren Bauvorhaben
-IHK Südlicher Oberrhein: Prüfung des Fortbestands des Mischgebiets
-Stadt Offenburg: Berücksichtigung der Bebauungsplanänderungen im formalen Aufhebungsverfahren
-Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz: Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes sowie des Zustands und Fortschreibung des Generalentwässerungsplanes
-Abwasserzweckverband Raum Offenburg: Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung bei Neu- bzw. Umbauten

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung (Entwurf in der Fassung vom 02.10.2018) der Öffentlichkeit und den Behörden in der Zeit vom 05.11.2018 bis zum 07.12.2018 vorgestellt.
Seitens der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.
Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange gab es folgende Anregungen:

-Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr: Beachtung des Bau- und Anlagenschutzbereichs des Verkehrslandeplatz Lahr hinsichtlich der Gebäudehöhen
-IHK Südlicher Oberrhein: Berücksichtigung von Bestandsbetrieben im angrenzenden Gewerbegebiet und Anregung des Fortbestands des Mischgebiets
-Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz: Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen bei weiteren Bauvorhaben
-Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz: Fortschreibung des Generalentwässerungsplanes

4. Planungsalternativen

Da es sich um eine Aufhebung eines Bebauungsplans handelt, waren keine Planungsalternativen zu untersuchen.

5. Zusammenfassung

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des aufgehobenen Bebauungsplans "Niederschopfheimer Feld III" liegen zukünftig im unbeplanten Innenbereich. Daraus ergibt sich, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben sich künftig nach §§ 34, 35 BauGB richtet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Hohberg, den 01.02.2019

Klaus Jehle
Bürgermeister

GEMEINDE HOHBERG