

Sitzungsvorlage
Gemeinderat

zu TOP 10 öffentlich (Presse: ja)	Amt Bauverwaltung
zu TOP nichtöffentlich	Aktenzeichen: 023.222 - RS
Sitzung am: 04.06.2019	Datum: 23.05.2019
Bebauungsplan "Homboll I", Gemarkung Hilzingen - Aufstellungsbeschluss über die Teilaufhebung des Bebauungsplans in vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Homboll I“, Gemarkung Hilzingen, rechtsverbindlich seit dem 20.12.1967, setzt im Bereich zwischen der Weiterdinger Straße und der Hombollstraße (Grundstücke Flst.-Nrn. 7863, 7864, 7875, 7875/1, 7878, 7879, 7879/1 und 7879/2) eine eingeschossige Wohnbebauung auf großzügig bemessenen Baugrundstücken fest. Bedingt durch das Flächenverhältnis und die Lage der Baufenster mit Ausrichtung zur Hombollstraße und den (überwiegenden) nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung der Weiterdinger Straße, erscheint die weitere bauliche Entwicklung im dem Teilbereich zwischen den zwei Straßen, anders als im östlichen Teilbereich des Baugebiets, nicht mehr zeitgemäß.

Im Sinne des Leitsatzes der Innenentwicklung vor Außenentwicklung bietet der besagte Teilbereich des Baugebietes genug Potential für Nachverdichtung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, zumal der Großteil der dortigen Baugrundstücke noch unbebaut ist und die Gemeinde zum jetzigen Zeitpunkt noch gut Einfluss auf eine flächensparende Bebauung nehmen kann. Der betreffende Teilbereich, bestehend aus den Grundstücken Flst.-Nrn. 7863, 7864, 7875, 7875/1, 7878, 7879, 7879/1 und 7879/2, Gemarkung Hilzingen soll daher aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Homboll I“ herausgenommen bzw. aufgehoben werden. Damit wäre dieser Teilbereich mit verhältnismäßig geringen finanziellen und planerischen Mitteln einer Bebauung nach § 34 BauGB zuzuführen.

Die Untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Konstanz hat mit E-Mail vom 07.03.2019 mitgeteilt, dass gegen die besagte Teilaufhebung des Bebauungsplans baurechtlich keine Bedenken bestehen und die herausgenommene Fläche künftig als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen sein wird. Ein negativer städtebaulicher Einfluss der künftigen unbeplanten Innenbereichsflächen auf die benachbarten überplanten Flächen im Westen und Osten besteht nach derzeitigen Erkenntnissen der Verwaltung nicht, da die zur Herausnahme vorgesehene Teilfläche weiterhin eine „Insellage“ zwischen den Baugebieten aufweist, die von einer allseitigen Straßenabgrenzung durch die Weiterdinger Straße und die Hombollstraße geprägt ist (durchgesteckte Bebauungslinie). Vielmehr würde die dichtere Bebauung auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 7879, 7879/1 und 7879/2 neben der

bestehenden Bebauung im Osten des Baugebiets den neuen städtebaulichen Rahmen für die Art und das Maß der künftigen baulichen Nutzung auf den neu entstandenen, unbeplanten Innenbereichsflächen vorgeben. Konkret ist eine Aufteilung der jetzigen Buchgrundstücke und eine beiderseitige, straßenbegleitende Bebauung selbiger zu erwarten. Als positiver Nebeneffekt sei auch ein gewisses Flächenaktivierungspotential durch die nunmehr eintretenden Anreize zur extensiveren Bebauung der bislang brachliegenden Baugrundstücke erwähnt.

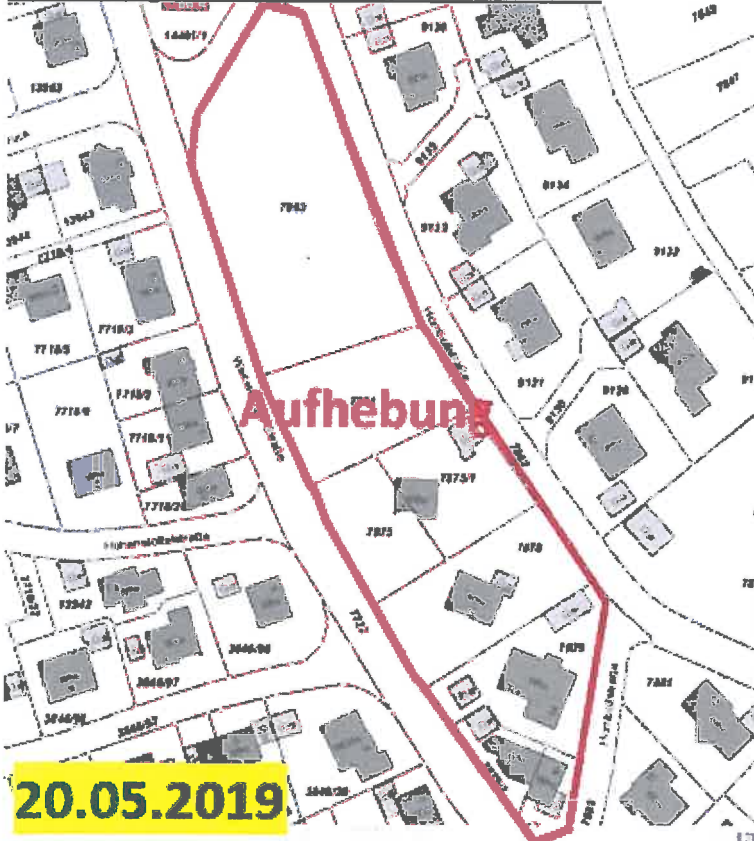
2. Vereinfachtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist vorliegend der Fall, weil die Änderung/Teilaufhebung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert; der planerische Grundgedanke also erhalten bleibt (sh. Begründung unter Pkt. 1).

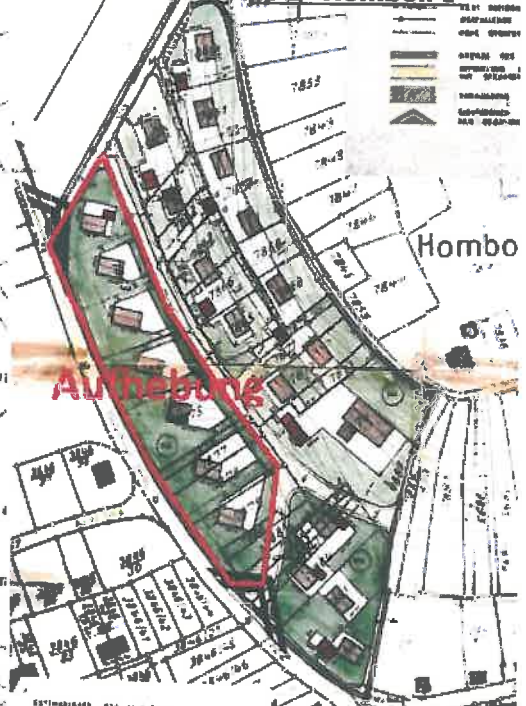
3. Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften "Homboll I" werden im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Gegenstand der Änderung ist die ersatzlose Teilaufhebung des Bebauungsplans im Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 7863, 7864, 7875, 7875/1, 7878, 7879, 7879/1, 7879/2, Gem. Hilzingen (sh. Planausschnitt v. 20.05.2019).

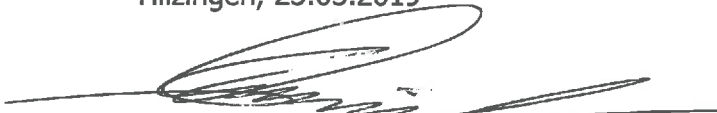
Darstellung des aufzuhebenden Teilbereichs



Gesamtdarstellg. BPL "Homboll I"



Hilzingen, 23.05.2019


Schmidt, SGL Bauverwaltung