

Gemeinde Mönshheim Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung des qualifizierten Bebauungsplans „Buigenrainstraße/Weissacher Straße – geänderte Neufassung“ Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Mönshheim hat in der öffentlichen Sitzung am 19. September 2024 den Entwurf des qualifizierten Bebauungsplans der Innenentwicklung „Buigenrainstraße/Weissacher Straße – geänderte Neufassung“ beschlossen sowie gebilligt, dass dieser nach § 13a Absatz 2 Ziffer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Satz 1 Ziffer 2 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und auf der Homepage der Gemeinde zur Einsichtnahme veröffentlicht wird.

Das Plangebiet von rund 2,34 ha ist im nachfolgenden Abgrenzungsplan dargestellt.

Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Mönshheim ist bestrebt, ihre Innenentwicklungspotentiale zu nutzen. Insbesondere das innerörtliche Wohnen bildet einen wichtigen Baustein einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Gemeindeentwicklung.

Im Bereich der Buigenrainstraße und der Weissacher Straße besteht der Bedarf zur Neuregelung des geltenden Planungsrechtes. Für einen Teil des vorliegenden Plangebiets besteht aktuell der rechtsverbindliche einfache Bebauungsplan „Buigenrainstraße/Weissacher Straße“, in Kraft getreten am 27.01.2022. Dieser setzt nur Baugrenzen fest. Die übrige Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Zwischenzeitlich hat sich bei der Beurteilung von Bauanträgen gezeigt, dass die Festsetzung des einfachen Bebauungsplanes nicht ausreichend ist und die Beurteilung der übrigen Kriterien nach § 34 BauGB schwierig ist. Im Rahmen der Beratung und Beschlussfassung in der Gemeinderatsitzung am 14.02.2023 über einen Antrag auf Bauvorbescheid (Bauvoranfrage) über den Neubau eines Wohnhauses mit gewerblicher Nutzung im Plangebiet sprach sich der Gemeinderat daher dafür aus, den einfachen Bebauungsplan „Buigenrainstraße/Weissacher Straße“ in einen qualifizierten Bebauungsplan zu ändern.

Ziel und Zweck der Planung ist es für zukünftige Neu- und Umbauten klare baurechtliche Vorgaben zu schaffen. Dies beinhaltet insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche, die Dachform sowie den Stellplatzschlüssel. Mit den Festsetzungen soll das Ortsbild erhalten und sichergestellt werden, dass sich zukünftige Bebauung in die Umgebung einpasst.

Für das gesamte Plangebiet soll als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt sein. Demnach sollen zukünftig nach § 4 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich nur zulässig sein:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aber allesamt grundsätzlich ausgeschlossen. Damit sind auch zukünftig „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ grundsätzlich bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Ein genehmigtes Bauvorhaben, wie es in der Buigenrainstraße 6 bis 8 geplant war oder eventuell immer noch ist, wird mit Rechtskraft des qualifizierten Bebauungsplans „Buigenrainstraße/Weissacher Straße – geänderte Neufassung“ nicht mehr möglich sein. Die bestehende Baugenehmigung dafür hat natürlich Bestandsschutz und eine Gültigkeitsdauer von drei Jahren.

Der Gemeinderat von Mönshheim hat zum von der Verwaltung vorgelegten Entwurf in der öffentlichen Sitzung am 19.09.2024 zwei Änderungen beschlossen:

1. Wohneinheiten je Wohngebäude

Ursprünglich war im vorgelegten Entwurf dem Gemeinderat vorgeschlagen worden, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zu begrenzen. Eine Begrenzung der Wohnungsanzahl in Wohngebäuden wurde aber nun ersatzlos gänzlich gestrichen.

2. Stellplatzverpflichtung

Die erforderlichen 1,5 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit, wobei bei Bruchzahlen aufgerundet wird, soll wie folgt ergänzt werden:

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken so anzuordnen, dass diese nicht befangen sind, das heißt, dass jeder notwendige Kfz-Stellplatz unabhängig bzw. eigenständig benutzt werden kann.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mönshheim hat daher beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Buigenrainstraße/Weissacher Straße – geänderte Neufassung“ aufzustellen und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren handelt, hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen wird.

Die Entwurfsunterlagen des qualifizierten Bebauungsplans der Innenentwicklung „Buigenrainstraße/Weissacher Straße – geänderte Neufassung“ nach §§ 13a, 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), bestehend aus

- dem zeichnerischen Teil vom 19.09.2024, Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart
- dem Textteil vom 19.09.2024,
- der Begründung vom 19.09.2024 und
- der Habitatpotentialanalyse als Anlage zur Begründung des Planungsbüros Beck GmbH, Hirschstraße 22, 76133 Karlsruhe, Ralph Stübner (Dipl.-Biol.) vom 12.06.2021 mit Aktualisierung von 2024

liegen zur öffentlichen Einsichtnahme

**von Montag, den 7. Oktober 2024
bis zum Mittwoch, den 6. November 2024**

jeweils einschließlich während der Dienststunden (montags bis freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und montags, dienstags und donnerstags von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr sowie mittwochs von 14.00 Uhr bis 18.30 Uhr beim Bürgermeisteramt Mönshheim, Rathaus, Besprechungs- bzw. Trauzimmer im 1. OG, Schulstraße 2 in 71297 Mönshheim aus (§ 3 Absatz 2 Sätze 1 und 2 BauGB).

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden die vorstehenden Entwurfsunterlagen in das Internet eingestellt. Die Unterlagen des Entwurfs können auf der Homepage der Gemeinde Mönshheim unter dem Link

<https://www.moensheim.de/bauleitplanung/>

spätestens ab Montag, den 7. Oktober 2024 bis zum Mittwoch, den 6. November 2024 eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder elektronisch (E-Mail an klaus.arnold@moensheim.de als PDF mit Unterschrift) oder mündlich zur Niederschrift beim Bürgermeisteramt Mönshheim, Rathaus, Schulstraße 2, 71297 Mönshheim, abgegeben werden.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 13 a Absatz 2 Ziffer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch).

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig (§ 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB).

Mönshheim, den 23. September 2024
gez. Michael Maurer, Bürgermeister