

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 22.09.2020
Beschluss**

öffentlich

Antrag eines Bürgers auf Änderung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II,, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für das Flst. 3122/7, in der Hohewartstraße in 71144 Steinenbronn

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt - entsprechend der Empfehlung der Verwaltung - dem Antrag des Bürgers vom 18.08.2020, eingegangen bei der Gemeinde Steinenbronn am 20.08.2020, auf Änderung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für das Flst. 3122/7, in der Hohewartstraße in 71144 Steinenbronn nicht zu.

II. Sachdarstellung

Ausgangssituation:

Am 14.07.2020 ging beim Ortsbauamt der Gemeinde Steinenbronn ein Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Geräteschuppen, Flst. 3122/7, in der Hohewartstraße ein. Das geplante Bauvorhaben wurde in der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 15.09.2020 behandelt (vgl. Lageplan und Sitzungsvorlage GRDS-Nr. 2020/121, Anlage 1 und Anlage 2 (öffentlich)).

Am 20.08.2020 ging ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung – von einem derzeit eingeschränkten Gewerbegebiet in Mischgebiet - für das Flst. 3122/7 beim Ortsbauamt der Gemeinde Steinenbronn ein. Dieser Antrag wird vor allem damit begründet, dass es Ziel des Bebauungsplans gewesen sei, das Gewerbegebiet in Mischgebiet zu wandeln. Gemäß dem Flächennutzungsplan von 2006 habe es unter SP1 geheißen: „Ziel der Gemeinde ist es, auch weiterhin attraktive Gewerbeflächen anbieten zu können, um den Bedarf durch die Entflechtung von Wohn- und Gewerbegebieten (unter anderem wurde das Gewerbegebiet „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße“ in ein Mischgebiet umgewandelt)...(...) Langfristig ist eine Auslagerung weiterer Firmen aus dem Gewerbegebiet an der Sindelfinger Straße vorgesehen.“ Entsprechend der Grundzüge der Planung des Bebauungsplans seien die Gewerbeflächen der Hohewartstraße zu Mischgebiet geworden. Einzig und allein das Flurstück 3122/7 zähle als letzte Gewerbefläche zur Hohewartstraße. Es werde daher die Änderung wie bei allen anderen Flurstücken zum Mischgebiet beantragt. Damit seien die Grundzüge der Planung von 2006 vollständig umgesetzt. Beim

Verkauf des bestehenden Wohnhauses auf dem Flst. 3122 (Gewerbegebiet) seien vom Flst. 3122/7 eine Fläche mit 178 m² an das Flst. 3122 abgegeben worden. Bei der Änderung der Zufahrt seien vom Flst. 3122/3 101 m² vom Flst. 3122/7 zum Bau einer Garage erworben worden. Das Flst. 3122/7 sei in Flst. 3122/7 und 3122/8 geteilt worden. Damit bestehe das Flst. 3122/7 aus ca. 493 m², von denen ca. 85 m² mit einer Dienstbarkeit „Geh- und Fahrrecht“ zugunsten der Grundstücke, Flst. 3122/3 und 3122/5, belastet sei. Die bebaubare Fläche habe an der breitesten Stelle max. 7,96 m. Eine nutzbare Fläche von ca. 400 m² sei für einen Gewerbebau mit zugehörigen Stellplätzen relativ klein. Das Grundstück habe keinen direkten Zugang zur öffentlichen Straße. Es stelle sich daher für den Antragsteller die Frage, ob dies eine attraktive Gewerbefläche sei. Es gebe seit über 20 Jahren deshalb hier eine Baulücke. Damit diese endlich geschlossen werden könne, würde die Tochter des Antragstellers gerne ein Wohnhaus errichten (vgl. Anlage 3 (öffentlich)).

Aus der Begründung zum Bebauungsplan „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ kann u.a. Folgendes entnommen werden:

„(...)

Erfordernis der Planaufstellung

Der Planbereich entlang der Sindelfinger Straße und Hohewartstraße ist momentan als Gewerbegebiet festgesetzt und wurde bis vor kurzem noch von Gewerbebetrieben genutzt.

Südlich und nördlich der Gewerbeflächen entstanden jedoch im Laufe der letzten Jahrzehnte Wohngebiete. Im jetzigen Zustand ragt somit ein Gewerbegebiet keilförmig in ein Wohngebiet hinein.

Diese Situation ist für die Anlieger, die Gewerbetreibenden und die Gemeinde, wie auch für Träger öffentlicher Belange unbefriedigend und soll nun schrittweise verbessert werden. Es ist vorgesehen, wo immer wirtschaftlich möglich und baurechtlich machbar, Gewerbebetriebe auszusiedeln und die Flächen zu Mischgebiets- und im Endstadium möglichst in Wohnbauflächen umzuwandeln. Dabei wird aber auch großer Wert darauf gelegt den Bestand zu schützen. Existierende Gewerbebetriebe sollen in ihren Möglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

Die Gesamtplanung „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße“ wurde bereits im Zuge des Rahmenplans und später im Rahmen des Vorentwurfs des Bebauungsplans für das Gesamtgebiet „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße“ diskutiert. Man kam gemeinsam zu dem Entschluss, in diesem Bereich günstigen Wohnraum in Form von Reihen- und Doppelhäusern und evtl. Geschosswohnungsbau zu schaffen. Nachfrage und Bedarf sind, wie der bereits bebaute 1. Abschnitt zeigt, vorhanden.

Am 07.10.2003 hat der Gemeinderat bereits den Bebauungsplan „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I“ im Entwurf beschlossen. In diesem Plangebiet, das südlich des nunmehr vorliegenden liegt, wurden bereits erfolgreich Gewerbe- in Mischflächen umgewandelt. Dabei wurde auch der bestehende Einkaufsmarkt gesichert.

Im Hinblick auf eine zielorientierte städtebauliche Entwicklung sollen die im Planbereich vergangenheitlich entstandenen gewerblichen Brachflächen neu geordnet und ein neues Nutzungskonzept entwickelt werden. Das neue Nutzungskonzept soll u.

a. helfen auch die vorhandene immissionsbezogene Schnittstellenproblematik zwischen Gewerbe und Wohnen entlasten bzw. entspannen.

In einem ersten Schritt ist es gelungen, Investoren zu finden, die auf dem Gelände momentan brachliegender Gewerbeflächen bereits Wohnbebauung realisiert haben und in einem zweiten Schritt realisieren wollen.

In Steinenbronn ist Bedarf an weiterem Bauland vorhanden. Im Plangebiet können jungen Familien, die in Steinenbronn bleiben wollen, kurzfristig Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden und damit ein Teil des Bedarfs an Doppel- und Reihenhausbauplätzen befriedigt werden.

Am 21.09.2004 hat daher der Gemeinderat der Gemeinde Steinenbronn beschlossen, den Bebauungsplan "Sindelfinger Straße/Hohewartstraße II" aus dem Gesamtplan heraus weiter zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle noch Gewerbeflächen vor. Er wird parallel fortgeführt. Die Entwicklung des Bebauungsplanes erfolgt somit im Parallelverfahren.

Die Mischgebietsflächen werden zur Hälfte auf das Wohnen und Gewerbe angerechnet. Daraus resultiert, dass ein Teil (50%) des bisherigen Gewerbegebietes, das in Mischgebiet umgewandelt wird, der freien Gewerbefläche zugeschlagen wird.

Das Verfahren soll nunmehr zum Abschluss gebracht werden. Sinnvollerweise werden dabei die Bebauungspläne "Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I" und "Sindelfinger Straße/Hohewartstraße II" vereinigt und gemeinsam zur Satzung gebracht.

Beschreibung des Bestandes

Im Norden wird das Plangebiet durch die Sindelfinger Straße, im Osten durch die Hohewartstraße, im Südosten durch den Schönbuchweg, begrenzt. Südlich verläuft die Gebietsgrenze zwischen dem Gebäude des Einkaufsmarktes und der bestehenden Wohnbebauung. Im weiteren südlichen Grenzverlauf bis zur Kegelsklingstraße sind die Flurstücke 3793, 3793/1, 3796 und 3796/2 mit einbezogen. Im Westen bildet die westliche Grenze der Kegelsklingstraße die Abgrenzung des Geltungsbereiches.

Im südlichen Plangebiet befindet sich ein Einkaufsmarkt mit den erforderlichen Stellplätzen. Im Osttrakt desselben Gebäudes befinden sich Wohnungen und Büroräume, deren Stellplätze sich im Süden des Gebäudes befinden. Diese Fläche dient auch als Stellplatz-, Zufahrts- und Aufenthaltsfläche für die südlich des Plangebietes angrenzenden Wohngebäude.

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich Wohn- und Bürogebäude, im Nordwesten ein ortsansässiger Gewerbebetrieb, die im Bestand gesichert werden.

Zentral im Norden des Gebietes befinden sich aktuell noch eine Gewerbebrache, die zur Schaffung von Wohnbebauung beseitigt werden soll.

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes ansässigen Gewerbe soll in der jetzt bestehenden Art und Weise unter Beibehaltung der vor Inkrafttreten zulässigen Emissionen Bestandschutz haben.

Die Zufahrt an die Grundstücke Kegelsklingstraße 28/2, 28/4 und 28/6 erfolgt über ein Geh- und Fahrrecht über Flurstück 3122 (Kegelsklingstraße 28). Eine weitere Zufahrt erfolgt von der Hohewartstraße über die Zufahrt zum Einkaufsmarkt. Diese wird im Bebauungsplan über ein Geh- und Fahrrecht weiterhin gesichert. Dieser schmaler Streifen betreffend Flurstück 3122 und 3122/7 wird als GE^{E1} ausgewiesen. In der derzeitigen Zufahrtssituation der oben aufgeführten Flurstücke darf hier eine Bebauung über das als Geh- und Fahrrecht ausgewiesene Fläche erst ab dem Obergeschoss erfolgen. Damit soll gesichert werden, dass ein Geh- und Befahren weiterhin möglich ist. (...)

Am 20.08.2020 fand durch das Ortsbauamt der Gemeinde Steinenbronn eine Vorortbegehung statt. Bei der Vorortbegehung konnte festgestellt werden, dass die Art der baulichen Nutzung der Flurstücke 3122/1, 3122/2, 3122/3 und 3122/5 nicht einem Mischgebiet, wie es eigentlich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ vorgeben, entspricht, sondern vielmehr einem Allgemeinen Wohngebiet gleicht (vgl. Anlage 3 (nichtöffentlich)).

Vor diesem Hintergrund legt das Ortsbauamt der Gemeinde Steinenbronn den obigen Antrag im Hinblick auf das zugrundeliegende Begehren dahingehend aus, dass auch eine Änderung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für das Flst. 3122/7, in der Hohewartstraße, von einem eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet gestellt wird. Die Änderung der baulichen Nutzung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Mischgebiet würde aufgrund der Veränderung des Gebiets in den letzten Jahren keinen Sinn machen; vor allem im Hinblick darauf, dass die Tochter des Antragstellers gerne auf dem Flst. 3122/7 ein reines Wohngebäude errichten möchten. Die Eigenart eines Mischgebiets wird nach § 6 Abs. 1 BauNVO 1990 dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen soll. Nach der Gestaltungsvorstellung des Verordnungsgebers der Baunutzungsverordnung sollen die beiden Nutzungsarten auch in ihrer Quantität gemischt sein (BVerwG, Urteil vom 04.05.1988 - 4 C 34/86 - NJW 1988, 3168). Das Mischgebiet hat daher die besondere Funktion, dass es qualitativ und quantitativ der Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe dient. In quantitativer Hinsicht ist zu beachten, dass die beiden Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) in einem ausgewogenen Verhältnis vorhanden sind. Unter Zugrundelegung dieser gesetzlichen Vorgaben und unter Berücksichtigung der näheren Umgebungsbebauung würde dies für das Flst. 3122/7 bedeuten, dass in dem geplanten Wohngebäude auch Gewerbeeinheiten integriert werden müssten, um den Gebietscharakter Mischgebiet zu wahren. Dies ist jedoch laut den Angaben des Antragstellers nicht gewünscht, sodass – wie oben bereits ausgeführt – der eingereichte Antrag als Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet ausgelegt wird.

Am 08.09.2020 legte der Antragsteller eine Unterschriftensammlung der Anwohner vor, aus der ersichtlich ist, dass diese den Bau eines Wohnhauses befürworten (siehe hierzu Anlage 8 - nicht öffentlich).

Rechtliche Würdigung:

1. Voraussetzungen für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Grundsätzlich haben die Gemeinden in eigener Verantwortung die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Dabei ist ihnen ein Planungsermessen eingeräumt, das neben dem „Wie“ auch das „Ob“ und „Wann“ der planerischen Gestaltung umfasst. Grundsätzlich bleibt es der Einschätzung der Gemeinde überlassen, ob sie einen Bebauungsplan aufstellt, ändert oder aufhebt. Maßgebend sind ihre eigenen städtebaulichen Vorstellungen.

Das Planungsermessen erstreckt sich auch auf die Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Die - allgemein in § 1 Abs. 1 BauGB umschriebene - Aufgabe der Bauleitplanung und die daraus folgende Befugnis und ggf. Verpflichtung zur Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 BauGB sind objektiv-rechtlicher Natur, d.h. die Gemeinden werden hierbei ausschließlich im öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und nicht auch im individuellen Interesse Einzelner tätig. Dementsprechend stellt § 1 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 8 BauGB klar, dass auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen kein Anspruch besteht. Die Gemeinde soll insoweit von äußeren Zwängen freigehalten werden.

Der Antragsteller hat am 26.06.2017 das Grundstück (Flst.-Nr. 3122/7) durch Kaufvertrag erworben und ist seit dem 08.04.2020 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Bereits zum Zeitpunkt des Kaufvertrages war das Grundstück mit dem Bebauungsplan „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ überplant, um die vorhandenen Geh- und Fahrrechte weiterhin zu sichern und ein Gebiet mit eingeschränkten Gewerbegebiet sowie Mischgebiet zu schaffen. Das Ziel der Planung, die gewünschte städtebauliche Struktur zu entwickeln, stellt einen öffentlichen Belang dar.

1.1 Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Der Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung steht grundsätzlich nicht entgegen, dass sich der Bebauungsplan nur auf ein Grundstück beschränkt (BVerwG, Beschluss vom 16.08.1993 - 4 NB 29.93 - ZfBR 1994, 101). Auch wenn das Merkmal der Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur bei groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriffen eine wirksame Schranke der gemeindlichen Planungshoheit darstellt, bleibt doch die Forderung unberührt, dass jede Bauleitplanung auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet zu sein und diese zu gewährleisten hat (BVerwG, Urteil vom 22.01.1993 - 8 C 46.91 - BVerwGE 92, 8).

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe ist hier – aus Sicht der Verwaltung - die städtebauliche Erforderlichkeit der Änderungsplanung zu verneinen, da mit der vom Antragsteller gewählten punktuellen Änderung eine auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtete schlüssige Gesamtkonzeption der Gemeinde Steinenbronn fehlt. Mit dem noch wirksamen Bebauungsplan „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ hat die Gemeinde Steinenbronn ersichtlich eine planerische Konzeption verfolgt, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans unterschiedliche Bauungsmöglichkeiten vorsah, wobei das Maß der baulichen Nutzung je nach Flst. bestimmt wurde.

Bei der Ortsbegehung durch das Ortsbauamt der Gemeinde Steinenbronn wurde deutlich, dass in dem Mischgebiet bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein deutliches Überwiegen der Wohnnutzung festzustellen ist. Eine ausreichende Durchmischung i. S. v. § 6 Abs. 1 BauNVO 1990 ist daher nicht mehr gegeben. Vielmehr hat es den Anschein, dass die Plangebiete „eingeschränktes Gewerbegebiet“ sowie „Mischgebiet“ hinsichtlich der Flst. 3122/1, 3122/2, 3122/3 und 3122/5 in den vergangenen Jahren nach und nach in ein „Allgemeines Wohngebiet“ gekippt sind. Dies hat zur Folge, dass zum einen der Gebietscharakter „Mischgebiet“ zwingend prägende Durchmischung des Gebiets mit einem bedeutenden Gewerbeanteil auf Dauer nicht mehr möglich ist und zum anderen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Flst. 3122/1, 3122/2, 3122/3 und 3122/5 funktionslos und damit unwirksam geworden sind. Die Verhältnisse in dem Bereich, für den die Festsetzungen galten, haben sich so entwickelt, dass eine Verwirklichung der Festsetzungen auf nicht absehbare Zeit ausgeschlossen ist. Diese Tatsache ist auch so offenkundig, dass ein Vertrauen auf die Fortgeltung der Festsetzungen nicht mehr schutzwürdig ist.

Lediglich auf dem Grundstück, Flst. 3122/7, ist derzeit eine gewerbliche Nutzung – wie im Bebauungsplan festgesetzt – noch umsetzbar. Allerdings ist hierbei zu sehen, dass sich in den seit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ vergangenen 14 Jahren die Grundzüge der Planung geändert haben. So existieren zum heutigen Zeitpunkt die ursprünglich vorhandenen Geh- und Fahrrechte nicht mehr vollumfänglich. Es besteht nur noch eine Grunddienstbarkeit „Geh- und Fahrrecht“ zugunsten der Grundstücke, Flst. 3122/3 und 3122/5 und zulasten des Flst. 3122/7.

Auch wenn sich die Grundzüge der Planung nunmehr erheblich geändert haben, so ist die Gemeinde Steinenbronn dennoch gesetzlich nicht dazu verpflichtet, den Bebauungsplan „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ zu ändern. Eine Änderung des Bebauungsplans kommt nur dann in Betracht, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (siehe oben).

Die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht gegeben, wenn die Gemeinde sich nicht von städtebaulichen Motiven im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB leiten lässt, sondern die Planung ausschließlich im privaten Interesse einzelner Personen erfolgt (reine Gefälligkeitsplanung). So liegt hier der Fall, da eine Änderung des Bebauungsplans zugunsten des Eigentümers des Flst. 3122/7 lediglich die Interessen des Antragstellers bedienen würde. Daran ändert auch die Tatsache, dass eine Unterschriftenliste der Anwohner vorliegt, welche den Bau eines Wohnhauses befürworten, nichts.

Die Verwaltung verkennt nicht, dass im Gemeindegebiet ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht und eine Nachverdichtung grundsätzlich äußerst wünschenswert ist, um bestehende Baulücken zu schließen. Die Nachverdichtung kann zudem eine den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB entsprechende planerische Konzeption darstellen, wie zum Beispiel hier im Wege der Zulassung von zusätzlichem Wohnraum. Aus Sicht der Verwaltung ist die Verdichtung im Innenbereich der Gemeinde sicherlich einer weiteren Nachversiegelung im Außenbereich vorzuziehen. Allerdings ist die Beschränkung einer Bebauungsplanänderung auf ein einziges Grundstück als Gefälligkeitsplanung solange anzusehen, wie es nicht städtebauliches Ziel der Gemeinde ist, in ihrem Gemeindegebiet insgesamt oder zumindest in

abgegrenzten Teilen davon, eine entsprechende Verdichtung planungsrechtlich zu ermöglichen (beispielhaft seien hier die Flst. 518, /519 und 520/2 – Vaihinger Straße - genannt).

Die Verwaltung sieht derzeit das städtebauliche Ziel der Verdichtung im Gemeindegebiet insgesamt oder zumindest in abgegrenzten Teilen davon nicht.

1.2 Städtebauliche Motive im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Diesen konkretisierten Aufgabenbeschreibungen als grundsätzlichen Planungszielen in § 1 Abs. 5 BauGB folgt in § 1 Abs. 6 BauGB ein Katalog der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
8. die Belange
 - a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
 - b) der Land- und Forstwirtschaft,
 - c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
 - d) des Post- und Telekommunikationswesens,
 - e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
 - f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
 9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
 10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
 11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
 12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
 13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

Sollte sich die Gemeinde Steinenbronn für die beantragte Änderung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ entscheiden, so hätte dies zur Folge, dass zum einen die Planungsziele nach § 1 Abs. 5 BauGB nicht beachtet worden wären sowie zum anderen der Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB nicht bei der Abänderung des Bebauungsplans berücksichtigt worden wäre.

Auch darf nicht übersehen werden, dass grundsätzlich der Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) Anwendung finden muss. Diesbezüglich ist festzustellen, dass eine Änderung des Bebauungsplans zugunsten des Antragstellers zu einer erheblichen Wertsteigerung von dessen Grundstück, Flst. 3122/7, führen würde. Die Eigentümer der Flst. 3122/1, 3122/2, 3122/3 und 3122/5 hingegen würden aufgrund einer Änderung des Bebauungsplans – wie vom Antragsteller beantragt – keinen positiven Nutzen haben und auch keine Wertsteigerung für deren Grundstücke erzielen. Damit läge ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz vor.

Ergebnis:

Wegen der fehlenden Begründbarkeit des Planerfordernisses für eine Bebauungsplanänderung würde sich der Bebauungsplan gegenüber Dritten rechtlich angreifbar machen. Gerade auch, weil die Überbaubarkeit nur für einen sehr kleinen Teil vorgesehen wäre, sodass es sich bei dieser individuellen Änderung um einen "Briefmarkenplan" bzw. eine Gefälligkeitsplanung handeln würde.

Zudem hätte die Bebauungsplanänderung hinsichtlich dieser Fläche hohe Kosten für Ausgleich und Ersatz zur Folge, da die entfallende Grünfläche an andere Stelle, mangels Möglichkeiten nicht im Bebauungsplanbereich, sondern außerhalb, geschaffen werden müsste. Sollte eine Änderung für die Fläche angestrebt werden, entstehen hierdurch nicht unerhebliche Kosten.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass eine Bebauungsplanänderung die Arbeitszeit von Mitarbeitern bindet und damit die Bearbeitung anderer wichtiger Verwaltungstätigkeiten verschiebt. Aufgrund der formalen Vorgaben und des zeitaufwendigen Verfahrens ist bei der Änderung des Bebauungsplanes von einer reinen Bearbeitungszeit von ca. vier Wochen auszugehen. Insgesamt ist eine Verfahrensdauer von drei bis sechs Monaten einzuplanen.

Abschließend schlägt die Verwaltung vor, den Antrag des obigen Antragstellers zu einem späteren Zeitpunkt nochmal aufzugreifen, wenn sich die Gemeinde allgemein um die innerörtlichen Potenziale für eine Wohnbebauung kümmern möchte – dann geht es, auch im Sinne der Gleichbehandlung, um mehrere Fälle und nicht nur isoliert um das persönliche Anliegen des obigen Antragstellers.

Anlagen:

1. Lageplan (öffentlich)
2. Sitzungsvorlage Nr. 2020-129 (öffentlich)
3. Antrag Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren (öffentlich)
4. Begründung Sindelfinger Straße -Hohewartstraße I und II (öffentlich)
5. Ausschnitt Bebauungsplan (öffentlich)
6. Bilder Vorort und nähere Umgebung (nicht öffentlich)
7. Prüfung der Befangenheit (nicht öffentlich)
8. Unterschriften (nicht öffentlich)