

Gremium	Datum	Status	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	29.11.2022	Beschlussfassung	öffentlich

<b>Bauamt</b>  Bearbeiter: Uwe Veit Aktenzeichen: 621.41	Datum: 15.11.2022 Kostenstelle: Sachkonto:
---	---

**Betreff:** ***Bebauungsplan "Aitental IV und Änderung Aitental I - III"***  
***-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB***  
***-Beratung des Vorentwurfs und Beschluss über die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)***

**Anlagen:**

- Lageplan des Bebauungsplans
- Textteile des Bebauungsplans  
(Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und gemeinsamer Begründung)
- Städtebaulicher Entwurf zum Wohngebiet „Aitental IV“

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Fassung eines Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Aitental IV und Aitental I - III“ wird zugestimmt.
2. Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes in Plan und Text wird gebilligt.

3. Der vorliegende Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften in Plan und Text wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Darüber hinaus soll die Verwaltung die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB veranlassen.

## **Begründung:**

### **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stadt Blumberg beabsichtigt im Stadtteil Riedböhringen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Aitental IV“ ein ca. 1,76 ha großes Wohngebiet auszuweisen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Das zukünftige Wohngebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Geschosswohnungsbauten bzw. Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Als Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung dient ein städtebaulicher Entwurf (vgl. Kapitel 1.2 und Anhang).

Das Wohngebiet soll seinen Bewohnern in einer landschaftlich ansprechenden Umgebung einen möglichst attraktiven Wohnraum bieten. Individuelle Baufreiheit, familiengerechte und ruhige Wohnlage im Grünen sowie Schaffung einer besonderen Atmosphäre stehen im Vordergrund der Planung.

Das zukünftige Wohngebiet grenzt östlich an ein Gewerbegebiet an. Hierbei handelt es sich um die rechtskräftigen Bebauungspläne „Aitental“ und „Aitental II“. Um die Verträglichkeit in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht herzustellen, sollen die beiden Gewerbegebiete im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung in Mischgebiete geändert werden. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzung im Gebiet, die aus mehreren Wohnhäusern und nicht störenden Gewerbebetrieben, besteht. Es handelt sich im Wesentlichen um verschiedene Handwerksbetriebe. Während der südliche Teil („Aitental“) bereits vollständig bebaut ist, bestehen im nördlichen Teil („Aitental II“) noch mehrere Baulücken.

Beim Flurstück 361, das sich zwischen den beiden Baugebieten befindet, handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Das Areal soll im Zuge der Bebauungsplanaufstellung in den Geltungsbereich aufgenommen werden und durch Übernahme der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dem Baugebiet „Aitental II“ zugeordnet werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollen in ihren Grundzügen erhalten bleiben. Geändert wird vor allem die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet sowie der Flächenumgriff der Baugrenzen, die an die Bestandsbebauung angepasst werden und weitere Wohn- und Gewerbeflächen ermöglichen.

Die Aitrachstraße (Flurstück 342), die südlich an das zukünftige Wohngebiet „Aitental IV“ angrenzt ist Bestandteil des Bebauungsplans „Aitental III“. Um die Erschließung in diesem Bereich zu optimieren, wird die Straße in den Geltungsbereich des Wohngebietes eingebunden bzw. überplant. Auf diese Weise kann das zukünftige Neubaugebiet bestmöglich an die bestehende Ortslage angeschlossen werden.

### **Weiteres Verfahren**

Nach der einmonatigen Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs werden die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen geprüft und behandelt. Anschließend werden die Stellungnahmen im Gemeinderat beraten und abgewogen. In der gleichen Sitzung kann der Entwurf des Bebauungsplans beraten und gebilligt werden.

