

Gremium	Datum	Status	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	25.05.2023	Beschlussfassung	öffentlich

Bauamt Bearbeiter: Aktenzeichen: 621.41	Datum: 15.05.2023 Kostenstelle: Sachkonto:
--	---

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

Anlagen:

1. Lageplan des Bebauungsplans
2. Textteile des Bebauungsplans
(Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und gemeinsamer Begründung)
3. Städtebaulicher Entwurf zum Wohngebiet „Aitental IV“
4. Umweltbericht mit Grünordnungsplan
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
6. Natura 2000 Vorprüfung
7. Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wird zugestimmt.

1. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes in Plan und Text wird gebilligt.
2. Der vorliegende Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften in Plan und Text wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Darüber hinaus soll die Verwaltung die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB veranlassen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, ca. 2 ha Vorratsflächen festzulegen, die im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens zurückgenommen werden.

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 Flächenumfang 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 Wohngebiets eingebunden bzw. überplant. Auf diese Weise kann das zukünftige Neubaugebiet bestmöglich an die bestehende Ortslage angeschlossen werden.

Änderungen des Bebauungsplans gegenüber der Fassung des Vorentwurfs

Die während der Auslegungszeit eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung, sind in der Synopse (Anhang) dargestellt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben, die ebenfalls in der Synopse aufgeführt.

- Die Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Freiburg sowie der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg haben für die Ausweisung des Wohngebiets einen Bedarfsnachweis gefordert. Aufgrund der vielen Vorratsflächen im Flächennutzungsplan und der vorhandenen Baulücken, kann dieser nach der einschlägigen Methode bzw. Berechnung nicht erbracht werden. Deshalb müssen für die Ausweisung des Wohngebietes Flächen in gleicher Größe aus dem Flächennutzungsplan entnommen werden. Es handelt sich um eine Größe von 2 ha.
- Der Bereich des HO 100 wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen
- Gemäß den Anregungen des Straßenverkehrsamtes und den Vorgaben der RAST (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) wurde die Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen (Schrittgeschwindigkeit). Der Gehweg wurde im Bebauungsplan nicht mehr dargestellt. Dadurch besteht die Möglichkeit den gesamten Verkehrsraum niveaugleich auszubauen. Dies ermöglicht die Markierung von Stellplätzen und sichert das ohnehin zu erwartende Kinderspiel im Bereich der Fahrbahn durch die vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit. Im südlich angrenzenden Wohngebiet sind ebenfalls keine Gehwege vorhanden. Ein Gehweg kann, sofern gewünscht, dennoch angelegt werden. Der Bebauungsplan schreibt dies jedoch nicht mehr zwingend vor.
- Das PFG 3 am nördlichen Gebietsrand zur Eingrünung und als Maßnahme zur Sicherung vor wild ablaufendem Oberflächenwasser
- Für die Teilfläche 2 wurde die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht um die geplante verdichtete Bebauung der Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen
- Die Festsetzung einer Grünfläche entlang des Aitentalgrabens wurde in eine Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft geändert, um den ökologischen Zielsetzungen des Gewässerrandstreifens zu entsprechen.
- Zur Sicherstellung einer geregelten Ableitung des unverschmutzten Abwassers, wurde festgesetzt, dass nur in den Regenwasserkanal und nicht direkt in ein Fließgewässer eingeleitet werden darf.
- Nach Aussage der unteren Wasserbehörde ist ein Verbot von bestimmten Materialien zur Dacheindeckung rechtlich nicht möglich. Stattdessen wurden Auflagen genannt (Vorbehandlung und wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung), die erfüllt werden müssen, sofern unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei verwendet werden. Niederschlagsabflüsse von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei können Abschwemmungen der genannten Schwermetalle enthalten. Um Beeinträchtigungen des Boden-Grundwasser-Systems weitgehend auszuschließen, ist die Vorschrift erforderlich
- Aufgrund der Forderung der unteren Wasserbehörde wurden für Gründächer und befestigten Flächen maximal zulässige mittlere Abflussbeiwerte festgelegt.

Weiteres Verfahren

Nach der einmonatigen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs 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 Satzungsbeschluss gefasst werden.