

Gremium	Datum	Status	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	14.12.2023	Beschlussfassung	öffentlich

<b>Bauamt</b>  Bearbeiter: Uwe Veit Aktenzeichen: 621.41	Datum: 04.12.2023 Kostenstelle: Sachkonto:
---	---

**Betreff:** ***Punktuelle Änderung Flächennutzungsplan "Aitental IV und Änderung Aitental I-III"***  
***-Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit***  
***-Beratung des Entwurfs und Beschluss über die Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange***

**Anlagen:**

- Lageplan FNP-Änderung
- Begründung FNP – Änderung
- Umweltbericht FNP-Änderung
- Synopsis FNP-Änderung

**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.
2. Der vorliegende Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans 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.

## **Begründung:**

### **Verfahrensverlauf**

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat der Stadt Blumberg am 24. November 2022 gefasst. Die Anhörung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand vom 12. Dezember 2022 bis 16. Januar 2022 statt. Die Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden vom 05. Dezember 2022 bis 16. Januar 2022 angehört.

### **Anlass**

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans sind die Aufstellung des Bebauungsplans „Aitental IV“ und die Änderungen der Bebauungspläne „Aitental“, „Aitental II“ und „Aitental III“. Die Aufstellung und Änderung der Bebauungspläne erfolgen in einem gemeinsamen Verfahren. Die Plangebiete befinden sich im Blumberger Stadtteil Riedböhringen. Mit der Aufstellung und Änderung der Bebauungspläne sollen die planungsrechtlichen und gestalterischen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Da die Bebauungspläne nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Das Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Verantwortung der Gemeinde für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für die Bebauungspläne vorzugeben, sodass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

### **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 und 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 Bebauungsaufstellung 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 Bebauungsaufstellung in den Geltungsbereich aufgenommen werden und durch Über-

nahme der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dem Baugebiet „Aitental II“ zugeordnet werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne „Aitental“ und „Aitental II“ 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.

### **Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung**

Mit der vorliegenden Planung wird eine Neuausrichtung der städtebaulichen Entwicklung von bisher Gewerbe- und Mischbauflächen zu Mischbauflächen und Wohnbauflächen verfolgt. Die Neuausrichtung zielt darauf ab, eine Verträglichkeit der zukünftig geplanten und der im Bestand vorzufindenden Nutzungen, in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht herzustellen. Um das Wohngebiet „Aitental IV“ auszuweisen, ist es erforderlich die Art der baulichen Nutzung der beiden Gewerbegebiete „Aitental“ und „Aitental II“ in Mischgebiete zu ändern. Wie oben bereits beschrieben, besteht die tatsächliche Nutzung in den Baugebieten aus Wohnhäusern und nicht störenden Gewerbebetrieben, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Veränderungen und geplante Bauvorhaben sind im Gebiet derzeit nicht absehbar. Zwar hat der Eigentümer des bisherigen Gewerbegrundstücks Alemannenstraße 43 (Flst.-Nr. 364) nach wie vor Interesse an der Erhaltung des bisherigen Planungsrechts (Gewerbegebiet) und an einer Betriebsverlagerung. Dieses mutmaßliche Interesse besteht jedoch bereits seit der Bebauungsplanaufstellung des Baugebiets „Aitental II“ im Jahr 1986. Diese Betriebsverlagerung vom Stammgrundstück des Schreinereibetriebes in der Kirchbergstraße 3 auf das Gewerbegrundstück Alemannenstraße 43 wäre seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Aitental II“ im Jahr 1986, also seit mehr als 37 Jahren, möglich gewesen. Konkrete Planungen zu einer Betriebsverlagerung wurden bisher jedoch noch nicht vorgelegt.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und deren Gewichtung wird die städtebauliche Neuausrichtung des Bebauungsplans „Aitental II“ zu einem Mischgebiet und dem daran anschließenden neu aufzustellenden Bebauungsplan „Aitental IV“ zu einem allgemeinen Wohngebiet höher gewichtet als die betrieblichen Interessen des Gewerbebetriebes auf dem Grundstück Alemannenstraße 43 an der Beibehaltung des bisherigen Gewerbegebietes.

### **Flächenbedarf Wohnen und Gewerbe**

Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ist zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Gesamtstadt Blumberg zwingend erforderlich. Zwar besitzt die Stadt ein gewisses Wohnbauflächenpotenzial in Form von Baulücken und Vorratsflächen im Flächennutzungsplan. Voraussetzung ist jedoch eine erfolgreiche Aktivierung dieser Flächenressourcen.

Als Innenentwicklungsmaßnahmen zur Schließung von Baulücken hat die Stadt Blumberg das Projekt „10 auf einen Streich“ im Rahmen eines Förderprogramms des Landes ins Leben gerufen. Im Stadtteil Riedböhringen befinden sich alle verbliebenen Baulücken in privatem Besitz und stehen für eine Bebauung kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung. Die Baulücken im übrigen Gemeindegebiet, die sich ebenfalls

überwiegend in privatem Besitz befinden, reichen für die Deckung des Wohnbauflächenbedarfs nicht aus.

Im Stadtteil Riedböhringen befinden sich im FNP als vorhandene Flächenpotenziale noch zwei Flächen. Dabei handelt es sich zum einen um eine Wohnbaufläche am östlichen Ortsrand, die aufgrund ihrer Lage nicht zur Verfügung steht. Zum anderen die gemischte Baufläche am nordwestlichen Ortsrand, die mit der vorliegenden Planung („Aitental IV“) überplant werden soll und für die auch die Voraussetzungen für diesen Zweck vorliegen.

Aufgrund des genannten Flächenpotenzials ist die Generierung zusätzlicher Wohnbauflächen nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Die vorliegende Ausweisung erfolgt deshalb ausschließlich als Flächentausch (neutrale Bauflächenkompensation).

Durch die Änderung der bisherigen Gewerbe- und Mischbauflächen zu Mischbauflächen und Wohnbauflächen erfolgt ein Zuwachs an Wohnbauflächen um ca. 2 ha. Im FNP werden daher im Gegenzug ca. 2 ha an bestehendem Flächenreserven zurückgenommen, die im Erläuterungsbericht dargestellt sind.

Des Weiteren erfolgt mit der vorliegenden Planung ein Rückgang von Gewerbeflächen ebenfalls um ca. 2 ha. Es ist vorgesehen den Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung von Riedböhringen in Richtung B 27 zu lenken. Die Stadt Blumberg hat bereits den Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet B27 Blumberg“ gefasst. Daher sollen die aus der vorliegenden Planung hervorgehenden gewerblichen Flächenpotenziale von ca. 2 ha in diesem Bereich ausgewiesen bzw. verschoben werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet B27 Blumberg“ ist die Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich. Im Rahmen dieses FNP-Verfahrens werden die verbliebenen 2 ha Gewerbeflächen entsprechend berücksichtigt.

### **Änderungen am Planentwurf 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 sind.

- Ein Umweltbericht mit Darstellung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wurde erstellt.
- Die im Vorentwurf dargestellte Grünfläche entlang des Aitentalgrabens wurde in eine Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft geändert, um den ökologischen Zielsetzungen des Gewässerrandstreifens zu entsprechen.
- Die Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Freiburg sowie der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg haben für die Ausweisung des Wohngebietes 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. Gleichzeitig sollen die „entfallenen“ gewerblichen Bauflächen wie oben beschrieben berücksichtigt werden. Die Rücknahmen sind im Erläuterungsbericht aufgeführt

- Die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde um eine Darstellung der Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die städtebauliche Entwicklung ergänzt.

### **Weiteres Verfahren**

Nach der einmonatigen Auslegung des vorliegenden 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 Wirksamkeitsbeschluss gefasst werden.