

| Gremium | Datum | Status | Öffentlichkeitsstatus |
|-------------|------------|------------------|-----------------------|
| Gemeinderat | 21.03.2024 | Beschlussfassung | öffentlich |

| | |
|--|---|
| Bauamt | |
| Bearbeiter: Uwe Veit Aktenzeichen: 621.41 | Datum: 12.03.2024 Kostenstelle: Sachkonto: |
| | |

Betreff: ***Bebauungsplan "Aitental IV und Ändeurng Aitental I - III"***
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Beschluss des Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften als Satzungen (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Anlagen:

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) wird zugestimmt.

2. Der Bebauungsplan „Aitental IV“ sowie die Änderungen der Bebauungspläne „Aitental“ und „Aitental II“ werden nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO BW als Satzungen beschlossen.
3. Der Teilüberplanung des Bebauungsplanes „Aitental III“ mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Aitental IV“ wird zugestimmt.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Aitental IV“ aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften werden nach § 74 LBO BW i.V.m § 4 GemO BW als Satzung beschlossen.

Begründung:

Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Stadt Blumberg am 24.11.2022 gefasst. Die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand vom 12.12.2022 bis 16.01.2023 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 05.12.2021 bis 16.01.2023 frühzeitig angehört.

Am 25.05.2023 billigte der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans. Die Anhörung der Öffentlichkeit (§§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 15.06.2023 bis 17.07.2023. Die Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden vom 30.05.2023 bis 17.07.2023 angehört

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 unbepflanzten 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 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.

Änderungen des Bebauungsplans gegenüber der vorangegangenen Fassung

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

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben, die ebenfalls in der Synopse aufgeführt ist.

- In den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind keine Änderungen erfolgt.
- In der Begründung wurden drei Kapitel (1.2 bis 1.4) zu den Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung (Änderung Gewebegebiet in Mischgebiet), die Auswirkungen des Verkehrslärms, insbesondere der B 27 und zum Flächenbedarf von Wohn- und Gewerbeflächen ergänzt.
- Der Umweltbericht und die artenschutzfachliche Prüfung enthalten redaktionelle Änderungen. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden angepasst und ergänzt.

Weiteres Verfahren

Nach Fassung des Satzungsbeschlusses kann der Bebauungsplan beim Landratsamt zur Genehmigung eingereicht werden. Nach Erteilung der Genehmigung erlangt der Bebauungsplan durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Blumberg Rechtskraft.