

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 144/2021

Federführung: Rathaus	Datum: 23.11.2021
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge

Gemeinderat

06.12.2021

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplanverfahren "Deißlinger Straße II", Gemarkung Niedereschach

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Billigung Planvorentwurf

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde Niedereschach. Nördlich, südlich und westlich befindet sich bestehende Bebauung in Form von Misch- und Wohngebieten, unmittelbar westlich grenzt ein Lebensmittelmarkt an das Plangebiet an. Im Norden verläuft zudem die Kreisstraße K 5710 innerhalb des Erschließungsbereichs. Nach Osten öffnet sich das Gebiet in die freie Landschaft. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 3.483 m² beinhaltet das Flurstück Nr. 442/1 und eine Teilfläche von Flurstück Nr. 441 (Deißlinger Straße K 5710).

1.2 Anlass der Planungen

Durch die Lage im Schwarzwald und die gute Anbindung an das Oberzentrum Villingen – Schwenningen ist die Gemeinde Niedereschach seit jeher ein beliebter Wohnort. Dementsprechend besteht anhaltender Bedarf an neuem Wohnraum.

Deshalb unterstützt die Gemeinde Niedereschach im Kernort vor allem Vorhaben für Wohnzwecke mit verdichteten Bauweisen in Form von Mehrfamilienhaus- und Reihenhausbebauung, insbesondere, wenn dabei Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden, die dem Innenbereich zuzuordnen sind, die bereits bebaut waren oder in einer anderen Art und Weise einer baulichen Nutzung unterlagen oder die durch Ablagerungen und ähnlichem einer Vorbelastung unterliegen.

Hierdurch kann der Eingriff in die Außenbereichsflächen deutlich minimiert werden. Aufgrund dessen steht die Gemeinde dem Vorhaben zum Bau von zwei Mehrfamilienhäusern am

nordöstlichen Ortsrand von Niedereschach an der Deißlinger Straße im Längenbachtal positiv gegenüber.

Es handelt sich um die ehemalige Lagerfläche einer Fabrik, die durch Altlasten kontaminiert war. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Untergrund sind zwischenzeitlich abgeschlossen, so dass die Fläche einer geeigneten Folgenutzung zugeführt werden kann.

Überplant werden vorwiegend Flächen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, wobei Teile des Flurstücks in den Außenbereich ragen, ein größtenteils verdoltes Fließgewässer das Plangebiet durchquert und randlich besonders geschützte Biotop betroffen sind, so dass auf ein Verfahren der Innenentwicklung verzichtet wird.

Der erforderliche Bebauungsplan wird daher im Regelverfahren aufgestellt mit Umweltbericht und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich. Durch die bereits bestehende Bebauung westlich und nördlich des Plangebiets fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung ein und sorgt durch die hohe Wohnbaudichte für ausreichend Wohnraum bei geringer Flächeninanspruchnahme.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Deißlinger Straße II“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

1.3 Aktuelle Nutzung der Fläche und planungsrechtliche Situation

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Schotterflächen, Brachfläche, Bodenlager
- Obstbaumbestand mit verbrachter Wiese
- Fließgewässer (verbaut und verdolt) mit begleitendem Gehölz- und Ufersaum
- Straßenverkehrsfläche

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Grünflächen mit Gehölzstrukturen und Bäumen
- landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen)
- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen, u.a. Einzelhandelsbetriebe (Pennymarkt)
- Straßenverkehrsflächen

1.4 Ziele und Zwecke

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, um den Siedlungsbereich östlich von Niedereschach abschließend zu formen und den dringenden Bedarf an bezahlbarem

Wohnraum und kleinen Wohnformen im Sinne des demografischen Wandels zu decken. Gleichzeitig soll mit der Bebauung ein ehemaliger Altlastenstandort (Konversionsfläche) einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden.

1.5 Städtebaulicher Entwurf

Das Bebauungskonzept sieht den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern im südlichen Teil des Plangebietes vor. Je Gebäude sollen so 10 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 45 m² – 75 m² verteilt auf zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss realisiert werden. Die Gesamthöhe der Gebäude liegt mit Flachdach bei insgesamt ca. 9,0 m, die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich dabei an der Topographie, die nach Süden und Osten ansteigt.

Eine Unterkellerung der Gebäude ist aufgrund der Altlastenproblematik nicht vorgesehen.

Die der Deißlinger Straße in Richtung Norden zugewandten Flächen werden zur Anlage von Stellplätzen sowie im nordwestlichen Teil zur Herstellung von überdachten Fahrradstellplätzen bzw. eingehausten Müllsammelstellen genutzt.

Öffentliche und private Grünfläche am südlichen, östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes stehen für Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung bzw. zur Eingrünung der Baukörper zur Verfügung.

1.6 Artenschutz und Umweltbelange

Umfangreiche artenschutzrechtliche Untersuchungen für das Plangebiet wurden durchgeführt. Erforderliche Auflagen und Regelungen wurden soweit möglich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, so dass artenschutzrechtlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Ein Umweltbericht mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich liegt ebenfalls bereits vor. Auch hier wurden die Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft soweit möglich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von ca. 30.000 Ökopunkten. Der Ausgleich soll über Ökokontomaßnahmen, die in der Raumschaft durchgeführt wurden, erbracht werden.

1.7 Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

2. Anlagen

1. Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich (Fassung vom 18.11.2021)
2. Zeichnerischer Teil Bebauungsplan (Vorentwurf) in der Fassung vom 18.11.2021
3. Planungsrechtliche Festsetzungen (Vorentwurf) in der Fassung vom 18.11.2021
4. Örtliche Bauvorschriften (Vorentwurf) in der Fassung vom 18.11.2021
5. Begründungen zum Bebauungsplan (Vorentwurf) in der Fassung vom 18.11.2021
6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 18.11.2021
7. Umweltbericht in der Fassung vom 18.11.2021
8. Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Deißlinger Straße II" wird nach § 2 Abs.1 BauGB der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt.
2. Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
3. Der Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung und textlichen Festsetzungen wird in der Fassung vom 18.11.2021 vom Gemeinderat gebilligt.
4. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.11.2021 werden vom Gemeinderat gebilligt.
5. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (Abs. 1) BauGB und die Anhörung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (Abs. 1) BauGB wird in Form einer Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchgeführt.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass an der Beratung und Abstimmung kein Mitglied des Gemeinderates, für das der § 18 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Befangenheit) zutrifft, teilnehmen darf.