

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 645/2020

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Federführung: Rathaus | Datum: 30.11.2020 |
| Bearbeiter: Jürgen Lauer | Telefon: 07728 648 29 |

Beratungsfolge

Gemeinderat

15.12.2020

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplanverfahren "Steigstraße" - Aufstellungsbeschluss, Billigung und frühzeitige Beteiligung

Sachverhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage von Niedereschach. Im Osten und Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an und im Norden und Westen geht das Gebiet in die freie Landschaft über. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,49 ha beinhaltet die Flurstücke Nr. 16, 16/1 und 17 i. T..

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. Die Nachfrage nach Wohnraum ist stetig wachsend und dieser Nachfrage möchte die Gemeinde nachkommen. Bevorzugt sollen Flächen entwickelt werden, welche bereits bebaut waren, um dadurch den Eingriff in die Außenbereichsflächen zu minimieren.

Aufgrund dessen steht die Gemeinde dem Vorhaben einer Wohnanlage auf einem teilweise bereits bebauten Grundstück positiv gegenüber und befürwortet das Vorhaben eines Investors. Geplant ist eine durchgrünte Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern auf den Flurstücken Nr. 16 und 16/1, dadurch wird eine private Gartenfläche in eine verdichtete Wohnbaufläche umgewandelt. Teile des Flurstücks ragen in den Außenbereich, wodurch ein Verfahren der Innenentwicklung nicht möglich ist, daher wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Durch die bereits bestehende Bebauung östlich des Plangebietes, 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 „Steigstraße“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

3. Aktuelle Nutzung der Fläche und planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan Schwarzwald – Baar- Heuberg wird die Fläche als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen - Schwenningen wird die Fläche als Mischbaufläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist daher nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbauflächen,
- private Gärten,
- Straßenverkehrsflächen.

4. Ziele und Zwecke

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau einer neuen Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern geschaffen werden. Dadurch soll eine dichtere Bauweise auf dem großzügigen Grundstück erreicht werden.

5. Städtebaulicher Entwurf

Geplant ist eine durchgrünte Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern. Jedes Reihnhaus verfügt über zwei zugeordnete Parkplätze. Zusätzlich sind noch öffentliche Stellplätze Teil der Planung, um so auch Parkraum für Besucher zu schaffen. Der ruhende Verkehr soll dadurch aus der Steigstraße herausgehalten werden.

6. Artenschutz

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

7. Verfahrensart

Zweistufiges Regelverfahren.

II. Anlagen

1. Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich in der Fassung vom 27.11.2020
2. Zeichnerischer Teil Bebauungsplan (Vorentwurf) in der Fassung vom 27.11.2020
3. Planungsrechtliche Festsetzungen (Vorentwurf) in der Fassung vom 27.11.2020
4. Örtliche Bauvorschriften (Vorentwurf) in der Fassung vom 27.11.2020
5. Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf) in der Fassung vom 27.11.2020

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Für den im Zeichnerischen Teil dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Steigstraße" 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 27.11.2020 vom Gemeinderat gebilligt.
4. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.11.2020 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.