

Dezernat II - Erster Beigeordneter Jürgen Katz
Stadtbauamt

Aktenzeichen: 621.49

Bearbeiter/in: Grübel, Carl-Philipp

Vorlage an den Gemeinderat

- öffentlich -

20.12.2022

**TOP Arrondierungs-Bebauungsplanverfahren nach 13b BauGB –
Aufstellungsbeschlüsse**
- zu B-Plan „Münklinger Straße“, Gemarkung Merklingen
- zu B-Plan „Alfred-Thumm-Straße“, Gemarkung Münklingen
- zu B-Plan „Hinter Höfen II“, Gemarkung Schafhausen

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Münklinger Straße“, Gemarkung Merklingen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Lageplan vom 06.12.2022 (Anlage 1).
2. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Alfred-Thumm-Straße“, Gemarkung Münklingen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Lageplan vom 09.12.2022 (Anlage 2).
3. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Hinter Höfen II“, Gemarkung Schafhausen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Lageplan vom 09.12.2022 (Anlage 3).

Anlagen: Anlage 1 - Geltungsbereich Bebauungsplan nach 13b BauGB "Münklinger Straße"
Anlage 2 - Geltungsbereich Bebauungsplan nach 13b BauGB "Alfred-Thumm-Straße"
Anlage 3 - Geltungsbereich Bebauungsplan nach 13b BauGB "Hinter Höfen II"

Sachverhalt bzw. Begründung:

A. Untersuchung des Gemeindegebietes

Die Verwaltung hat aufgrund der anhaltenden offensichtlichen Wohnungsknappheit die Möglichkeit geprüft, weitere Flächen für Wohnraumschaffung bereitzustellen.

Der Gesetzgeber hat hierfür mit dem sog. „Beschleunigten Verfahren“ nach § 13b BauGB eine befristete Möglichkeit vorgesehen. Dieses Verfahren ermöglicht es, Flächen, die an Siedlungsränder angrenzen, als Wohnbauflächen auszuweisen. Das Verfahren zur Aufstellung eines solchen Bebauungsplans kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden. Die Verfahren sind innerhalb eines Zeitfensters von zwei Jahren abzuschließen.

Beschränkt ist diese Möglichkeit auf Flächen, die bis zu 10 000 m² Grundflächen an Wohnnutzungen ermöglichen. Die gesamte Fläche des Plangebietes kann entsprechend größer sein (z. B. Grünflächen). Das Verfahren kann nur für in Wohngebieten zulässige Nutzungen angewendet werden. Bebauungsplanverfahren sind sog. „offene“ Verfahren und es besteht kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans. Das Ergebnis kann in allen Fällen auch die Einstellung des Verfahrens sein, etwa falls sich neue Erkenntnisse ergeben, dass eine Entwicklung nicht städtebaulich erforderlich ist.

Bei allen Verfahren soll den Vorgaben des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates zum „Handlungsprogramm Wohnen“ der Stadt jeweils entsprochen werden, wozu die entsprechenden Gespräche mit den Eigentümern erforderlich sind.

Nach ausgiebiger Prüfung der möglichen Flächen auf Gemarkung Weil der Stadt haben sich zwei potenzielle Flächen ergeben, die sich für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB eignen und für die jeweils ein entsprechendes Verfahren empfohlen wird. Die zwei Flächen würden die bereits vorhandene Wohnbebauung gut ergänzen und zudem die Nutzung der bereits bestehenden erschließenden Straßen effizient ausnutzen und stärken.

1. Merklingen „Münklinger Straße“ - Wesentliche Begrenzungen des Geltungsbereichs:

Die Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Merklingen entlang der Münklinger Straße. Im Westen wird das Gebiet durch Flurstück Nr. 2928 Gem. Merklingen, im Norden von der Hausener Straße begrenzt. Im Süden bildet die Münklinger Straße die Grenze. Der Geltungsbereich ergibt sich nach dem Lageplan Anlage 1.

2. Münklingen „Alfred-Thumm-Straße“ - Wesentliche Begrenzungen des Geltungsbereichs:

Die zweite Fläche liegt im Nordosten von Münklingen entlang der Alfred-Thumm-Straße. Die jetzige, nur einseitig vorhandene, Bebauung nördlich der Alfred-Thumm-Straße bietet die Möglichkeit eine Bebauung südlich der Straße zu ergänzen, um so die bereits vorhandene Erschließung besser zu nutzen. Im Süden wird das Gebiet im Wesentlichen durch die Flurstücke Nr. 695, 715/2 und Teile des Flurstücks 716 begrenzt, im Osten bilden die Flurstücke Nr. 710 und 711 sowie die östlichen Teile der Flurstücke Nr. 713, 714 und 716 die Grenze (alle Flurstücke Gem. Münklingen). Die nördlich und westlich der Alfred-Thumm-Straße liegenden Flurstücke begrenzen dort den Geltungsbereich. Der Geltungsbereich ergibt sich nach dem Lageplan Anlage 2.

B. Vorgestellt im Technischen Ausschuss am 10.03.2021:

Bauwünsche von Bürgern – mögliche / nötige Bauleitplanverfahren

Dem Technischen Ausschuss wurden am 10.03.2021 sieben Flächen mit Entwicklungspotenzialen und -wünschen vorgestellt. Für Flächen bzw. Entwicklungen, die grundsätzlich für Bebauungsplan-Verfahren in Betracht kommen, hat der Technische Ausschuss jeweils Empfehlungen ausgesprochen.

Unabhängig von der Prioritätenliste der aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren wurde zu diesen Empfehlungen geprüft, ob Verfahren nach § 13b BauGB geeignet sind. Im Ergebnis wurde für „Hinter Höfen II“ festgestellt, dass für eine mögliche Entwicklung ein Verfahren nach § 13b BauGB in Betracht kommen kann. Für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13b BauGB steht auch hier der Zeitraum von zwei Jahren zur Verfügung.

3. Schafhausen „Hinter Höfen II“ - Wesentliche Begrenzungen des Geltungsbereichs:

Die Fläche liegt im Nordosten von Schafhausen zwischen der Stubenberg Straße und der Magstadter Straße. Im Nordwesten wird das Gebiet im Wesentlichen von der Stubenberg Straße, im Süden von der Magstadter Straße sowie den Flurstücken 1341/1, 1341/2 und 1341 begrenzt. Im Osten bilden die Flurstücke Nr. 1330, 1343, und der östliche Teil des Flurstücks 1342 die Grenze (alle Flurstücke Gem. Schafhausen). Der Geltungsbereich ergibt sich nach dem Lageplan Anlage 3.

Finanzielle Auswirkungen:	Ja	x	Nein
Haushaltsstelle:			
HH-Stelle ausreichend:	Ja		Nein
Deckung von:		Euro	über: