

Gemeinde Steißlingen

Sitzung des Gemeinderates am 14.11.2020 öffentlich	Tagesordnungspunkt 4
---	-----------------------------

Bebauungsplan "Korisgaß, 1. Änderung" - Billigungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Az.: 621.41

Sachbericht:

Im Jahr 2015 wurden erste Überlegungen für eine Überplanung der Fläche im Gewann „Korisgaß“ getroffen. Wie in vielen anderen Gemeinden und Städten, herrscht auch in Steißlingen ein Mangel an Wohnraum. Um dieses Defizit etwas ausgleichen zu können, soll eine noch unbebaute innerörtliche Freifläche teilweise zu Wohnbauland entwickelt werden. Diese Fläche mit einer Größe von etwa 7.000 m² im Bereich der Korisgaß ist geeignet, die erforderlichen Wohnbauflächen im Sinne einer Innenentwicklung innerhalb der Ortschaft zu schaffen.

Die grundlegende Ausrichtung des Gebiets wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 28.04.2022 gefasst. Neben Einzelbauplätzen für Ein- oder Zweifamilienhäuser, sollen im Zentrum des Gebiets Mehrfamilienhäuser entstehen, um hier den neuen Wohnraum möglichst flächenschonend zu entwickeln.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Korisgaß, 1. Änderung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer innerörtlichen Baulücke geschaffen werden. Der größte Teil der Fläche im Plangebiet ist derzeit als Grünfläche gem. des rechtskräftigen Bebauungsplans „Korisgaß“ festgesetzt und ist somit nicht bebaubar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Korisgaß, 1. Änderung“ soll dies geändert werden, um so die Planungsziele zur Generierung von Wohnbauflächen sicherstellen zu können.

Der vorliegende Geltungsbereich „Korisgaß, 1. Änderung“ ist Bestandteil des Baulückenkatasters und hat sich insbesondere im Zuge der Erstellung des Innenentwicklungskonzepts 2015/2016 für eine solche Entwicklung als geeignet qualifiziert

Verfahren und Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Korisgaß, 1. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ausgeführt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, keine Vorhaben vorgesehen sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen:

- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB.
- Verzicht auf eine zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB.
- Verzicht auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Fläche innerhalb der Gebietsabgrenzung ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, sodass sich der Bebauungsplan „Korisgaß, 1. Änderung“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA), welches in zwei Teilgebiete gem. des Plananteils (**Anlage 1**) aufgliedert ist:

Auf den Flächen des Teilgebiets WA 1 wird ein Übergang zur umliegenden Bebauung geschaffen, in welchem zweigeschossige Gebäude bis 9 m Höhe und mit je 2 Wohneinheiten realisiert werden dürfen.

Im Teilgebiet WA 2 ermöglicht eine Gesamthöhe der neuen Gebäude von 11 m größere Gebäudeeinheiten. Der Planentwurf gibt eine Begrenzung der Gebäudelänge vor, sodass zwei Mehrfamilienhäuser untergebracht werden könnten.

Bei den umliegenden Gebäuden liegt eine Durchmischung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden vor mit Gebäuden über 10 m Gesamthöhe. Dies wird im Plangebiet entsprechend berücksichtigt. Im gesamten Gebiet wird ein erhöhter Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen/ Wohneinheit vorgeschlagen.

Um das primäre Ziel der Wohnraumschaffung auf dieser Fläche erfüllen zu können, sind die vom Wohnen abweichenden Nutzungen, wie nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen mit kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken zwar zulässig, jedoch müssen sie dem Wohnen mit max. 25 % der Gesamtnutzfläche untergeordnet bleiben.

Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung konnte eine Relevanz für Vögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Durch Festlegung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene funktionssichernde Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen jedoch ausgeschlossen werden. Maßgabe ist im Plangebiet ein Pflanzgebot für einen Baum sowie eine Gebüschpflanzung pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche.

Für den Schutz der Fledermäuse sind Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Frühjahr dieses Jahres angebracht worden.

Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind festgelegt.

Für den Verlust von Streuobstflächen ist parallel ein Umwandlungsantrag gestellt.

Durch Erhaltungsgebote von Bäumen im westlichen Bereich des Plangebiets bleiben die tatsächlichen Baumverluste geringer als ursprünglich gedacht.

Die Grundstücke werden über eine öffentliche Stichstraße von Süden (Remigiusstraße) her erschlossen.

In den **Anlagen 1 + 2** ist der Entwurf der Planzeichnung sowie des Textteils mit den planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung des Bebauungsplans „Korisgaß, 1. Änderung“ enthalten.

Der Umweltreport sowie das Bodengutachten sind zudem über das **Ratsinfosystem** einsehbar.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Baugebiet „Korisgaß, 1. Änderung“ und den örtlichen Bauvorschriften „Korisgaß, 1. Änderung“ in der Fassung vom 28.10.2022 wird zugestimmt.
2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind durchzuführen.