

Gemeinde Steißlingen

Sitzung des Gemeinderates am 28.04.2022 öffentlich	Tagesordnungspunkt 4
---	-----------------------------

Bebauungsplan 'Korisgaß, 1. Änderung' - Aufstellungsbeschluss

Az.: 621.41

Sachbericht:

Der allgemeine Wohnbedarf führte dazu, dass auch innerhalb der Gemeinde Steißlingen ein Mangel an Wohnraum herrscht. Um dieses Wohnungsdefizit etwas ausgleichen zu können, liegt neben der Nutzung von Außenbereichsflächen ein prioritisiertes Augenmerk auf der Mobilisierung von innerörtlichen Flächen wie einzelne Baulücken oder größere zusammenhängende unbebaute Flächen.

Eine solche größere Fläche befindet sich im Gewann Korisgaß. Die Überplanung dieses Gebiets wurde bereits mit der Entwicklung des südlich angrenzenden Baugebiets „Steinrenne“ für einen späteren Zeitpunkt angedacht. Die Fläche ist geeignet, die erforderlichen Wohnbauflächen im Sinne einer Innenentwicklung innerhalb der Ortschaft festzusetzen.

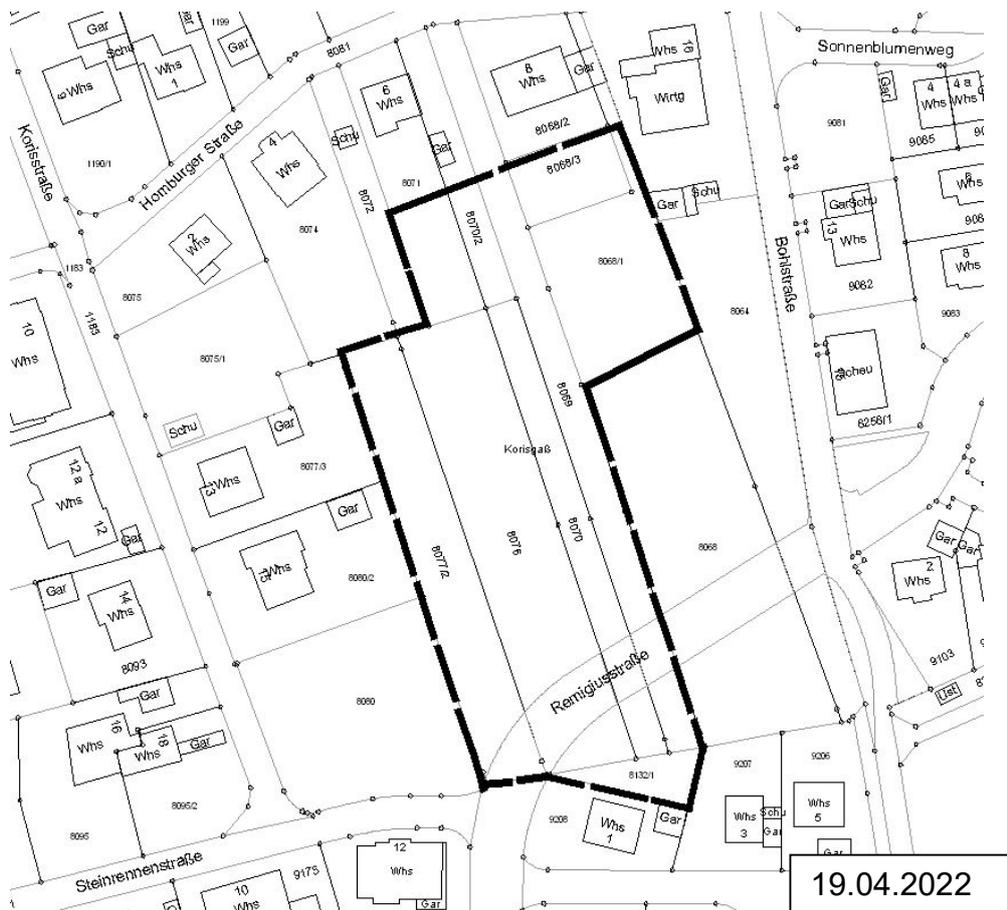
Der größte Teil der Fläche im Plangebiet ist derzeit als Grünfläche gem. des rechtskräftigen Bebauungsplans „Korisgaß“ festgesetzt und ist somit nicht bebaubar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Korisgaß, 1. Änderung“ soll dies geändert werden, um so die Planungsziele zur Generierung von Wohnbauflächen sicherstellen zu können.

Konkret sind die Nutzungsmöglichkeiten eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) vorgesehen. Neben Einzelgebäuden sollen auch Mehrfamilienhäuser im Plangebiet vorgegeben werden, um das Gebiet flächensparend nutzen zu können. Daneben ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um im Gebiet Wohngebäude mit einer sozialen Ausrichtung oder Wohnraum für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zu ermöglichen.

Gebietsabgrenzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes mit einer Flächengröße von ca. 7.000 m² umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 8077/2, 8076, 8070, 8069 (Teil), 8071 (Teil), 8070/2 (Teil), 8068/3, 8068/1 (Teil) und 8132/1.

Der Geltungsbereich des Planbereichs ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Basierend auf den grundsätzlichen Entwicklungszielen der Gemeinde, zu welchen die Schaffung von Wohnraum gehört, ist es auch städtebauliches Ziel, die hierfür geeigneten Flächen zu entwickeln. Bei dem allseits von einer bestehenden Bebauung eingeschlossenen Gebiet ist es notwendig, diese angrenzende Gebäudestruktur zu berücksichtigen.

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 grundsätzlich geeignet qualifiziert.

Bei einer Beibehaltung des bestehenden Bebauungsplans gäbe es keine Entwicklungsmöglichkeit für Wohnungsbau an dieser Stelle.

Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung und Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan „Korisgaß, 1. Änderung“ kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, 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).

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellung des Bebauungsplans „Korisgaß, 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB auf Grundlage des Abgrenzungsplans vom 19.04.2022 wird zugestimmt.
2. Der Beschluss wird mit den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans sowie mit dessen Begründung öffentlich bekannt gemacht.