

Sitzungsvorlage

öffentlich nicht öffentlich Protokollauszug

Drucksache Nr (ggf. Nachtragsvermerk)
100 2018

Beratungsfolge	Datum	Beratungsfolge	Datum	Beratungsfolge	Datum	Beratungsfolge	Datum
<input checked="" type="checkbox"/> GR	25.09.2018	<input type="checkbox"/> OR TI		<input type="checkbox"/> KIGA Auss.		<input type="checkbox"/> Abw. Verb.	
<input type="checkbox"/> TA		<input type="checkbox"/> OR LI		<input type="checkbox"/> Kultur Auss.		<input type="checkbox"/>	

Betreff

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Alter Sportplatz"

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 b BauGB

Anlagen:

- Lageplan mit Darstellung der räumlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches vom 10.09.2018
- Auszug aus GEK-Baulandentwicklung „Alter Sportplatz“

Vorgangsdruksachen:

Beschlussvorschlag

- Für den im Lageplan vom 10.09.2018 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Bezeichnung lautet „Alter Sportplatz“.
- Zusammen mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO mit der Bezeichnung „Alter Sportplatz“ aufgestellt.

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

① Gesamtkosten der Maßnahmen	② jährliche Folgekosten /-lasten	③ Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
€	€	€	€

Veranschlagung

Gemeinde		Vermögensplan Eigenbetrieb	
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt	<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Abwasser
Teilhaushalt	Produktgruppe	Sachkonto	Sachkonto

Beratungsergebnis

Gremium		Sitzung am			TOP	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	JA	NEIN	Enthaltung	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss

--

Sachverhalt:

1. Anlass der Planung:

Bereits im Jahr 2012 wurde die Bebauung des Bereiches in Erwägung gezogen, da der Sportplatz nicht mehr für sportliche Zwecke genutzt wird. Im Rahmen eines Scoping-Termines wurden mit dem Landratsamt die Voraussetzungen für die Gebietsentwicklung abgestimmt. In öffentlicher Gemeinderatsitzung am 17.07.2012 wurde über die mögliche Gebietsentwicklung berichtet. Da die Fläche allerdings bislang im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, wurden die Planungsüberlegungen nicht weiterverfolgt. Im Zuge der Aufstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes wurde der Bereich „Alter Sportplatz“ neben anderen Entwicklungsflächen ebenfalls als potentielle Baufläche aufgenommen (siehe Anlage). Aufgrund der derzeitigen Bauflächenknappheit in Frickenhausen und in der gesamten Region Stuttgart werden neue Bauflächen benötigt. Durch die frühere Sportplatznutzung besteht eine Vorbelastung dieser Fläche. Daher ist eine Baulandentwicklung in diesem Bereich gegenüber unbelasteten Flächen vorzuziehen. Das Baugesetzbuch bietet seit Mitte 2017 die Möglichkeit für ein beschleunigtes Verfahren für Wohnbauflächenausweisung im Außenbereich. Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes ist der Gemeinderat zu dem Ergebnis gekommen den Bereich „Alter Sportplatz“ kurzfristig zu entwickeln. Aufgrund der Lage im Außenbereich muss hierzu ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnbauplätzen im Planbereich geschaffen werden. Dabei sollen die Belange des bestehenden Waldes und der umgebenden Bestandsnutzungen besonders berücksichtigt werden.

3. Beschleunigtes Verfahren nach §13b BauGB für die Außenentwicklung:

Für die Entwicklung von Wohnbauflächenausweisung im Außenbereich kann nach §13b BauGB ein beschleunigtes Verfahren angewandt werden, wenn folgende Voraussetzungen eingehalten werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt wenigstens 10.000 m²
- Es werden die Voraussetzungen für die Wohnnutzung geschaffen
- Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebaute Bereiche anschließen
- Es gelten verschiedene Fristen für den Aufstellungsbeschluss und den Satzungsbeschluss
- Natura2000-Gebiete dürfen nicht beeinträchtigt sein

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach §13b BauGB sind für den vorliegenden Planbereich und die Planungsüberlegungen eingehalten.

Im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

4. Ziele der Raumordnung, Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse:

Regionalplanung:

Der Regionalplan der Region Stuttgart weist bezüglich der Freiraumstrukturen im Planbereich keine Festlegungen aus, die einer Bebauung widersprechen. Es wird davon ausgegangen, dass der angrenzende Regionale Grünzug und das angrenzende Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege durch die Planung endgültig ausgeformt werden.

Flächennutzungsplan:

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz eingetragen. Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB ist eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

Bebauungsplan:

Für den vorgeschlagenen Geltungsbereich liegt bislang kein Bebauungsplan vor.

5. Planungsüberlegungen:

Vorgesehen ist eine Bebauung mit mehreren Einzelhäusern. Denkbar ist auch ein Mehrfamilienhaus. Die Erschließung kann über die Kantstraße erfolgen. Gebäude in zweiter Reihe können über kurze Stiche erschlossen werden.

Zu beachten ist der gesetzliche Waldabstand. Die Auswirkungen der bestehenden Gaststätte auf die geplante Wohnbebauung sind zu prüfen. Aufgrund der offensichtlichen früheren Geländeänderungen sollte frühzeitig eine Baugrunduntersuchung hinsichtlich der Baugrundeigenschaften und Gründung der künftigen Gebäude durchgeführt werden.

6. Weiterer Verfahrensablauf:

Die konzeptionelle Planung für die angestrebte Wohnbebauung ist auszuarbeiten. Nach Vorliegen weiterer Planungsüberlegungen und fachtechnischer Prüfungen bezüglich Artenschutz, Immissionsschutz und Baugrund kann der Bebauungsplanentwurf erstellt werden.