

<b>Sitzungsvorlage</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> Protokollauszug
Drucksache Nr (ggf. Nachtragsvermerk)		
122 2019		

Beratungsfolge	Datum	Beratungsfolge	Datum	Beratungsfolge	Datum	Beratungsfolge	Datum
<input checked="" type="checkbox"/> GR	17.12.2019	<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**  
**Kommunale Bauleitplanung**  
**Bebauungsplan "Hanfäcker" in Linsenhofen (ehem. HAKA Gelände)**  
**Aufstellungsbeschluss**

**Anlage:**  
Abgrenzungsplan vom 26.11.2019

**Beschlussvorschlag**

- Für den im Lageplan vom 26.11.2019 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Bezeichnung lautet „Hanfäcker“.
- Zusammen mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO mit Bezeichnung „Hanfäcker“ 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**

<u>Gemeinde</u>		<u>Vermögensplan Eigenbetrieb</u>	
<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	<b>JA</b>	<b>NEIN</b>	<b>Enthaltung</b>	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss

--

## Sachverhalt:

### 1. Anlass der Planung:

Im südlichen Teil des Planbereiches befand sich früher die Firma HAKA, die Gitterroste herstellte. Der nördliche Teilbereich diente in der Vergangenheit als potenzielle Erweiterungsfläche für die frühere Firma HAKA. Eine Bebauung dieses Bereiches wurde aber nie realisiert. Im Jahr 2005 wurden die früheren Gewerbegebäude abgebrochen. Im Vorgriff auf eine spätere gesamte bauliche Entwicklung des vorliegenden Planbereiches wurden im Jahr 2006 zwei Gebäude, jedoch zu gewerblichen Zwecken und zu Wohnzwecken im Sinne von Musterhäusern erstellt. Entwurfsidee war eine gemischte Bebauung entlang der Beurener Straße und Wohnbebauung im rückwärtigen Teil. Ein Bebauungsplan zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht wurde jedoch nicht aufgestellt.

Auch im Gemeindeentwicklungskonzept ist der Planbereich zur Entwicklung eines Wohnquartiers mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen entlang der Beurener Straße enthalten. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Da die gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde, sollte aus heutiger Sicht eine Nutzung durch Gewerbebetriebe insbesondere aus immissionsschutzrechtlicher Sicht und vor dem Hintergrund der umgebenden Wohnbebauung nicht mehr angestrebt werden.

Das Baugesetzbuch bietet seit Mitte 2017 die Möglichkeit für ein beschleunigtes Verfahren für Wohnbaulandausweisung im Außenbereich. Durch die Entwicklung des Planbereiches kann damit kurzfristig weiterer, dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Aufgrund der weitgehenden Lage des Plangebietes im baurechtlichen 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 gesamten Planbereich geschaffen werden. Dabei sollen die Belange der bestehenden Bebauung, der umgebenden Bestandsnutzungen und der Ortsrandlage besonders berücksichtigt werden.

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

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>:  
Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. Nach Abzug öffentlicher Flächen, Grünflächen und bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ist mit einer überbaubaren Fläche von ca. 5300m<sup>2</sup> zu rechnen.
- Es werden die Voraussetzungen ausschließlich für die Wohnnutzung geschaffen:  
Zielsetzung ist die Ausweisung von Wohnbauplätzen.
- Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebaute Bereiche anschließen:  
Der Planbereich grenzt direkt an bestehende Wohnbebauung in der Albstraße und im Schönnagelweg an.
- Es gelten verschiedene Fristen für den Aufstellungsbeschluss und den Satzungsbeschluss:  
Die derzeit geltende Frist für einen Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2019 ist eingehalten.
- Natura2000-Gebiete dürfen nicht beeinträchtigt sein:  
Nordöstliche grenzt das Plangebiet an das Vogelschutzgebiet an. Eine entsprechende Natura2000-Vorprüfung muss durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach §13 b BauGB können für den vorliegenden Planbereich und die Planungsüberlegungen nach derzeitigem Kenntnisstand eingehalten werden.

Im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **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. Dargestellt sind gewerbliche Bauflächen. Die Gemeinde Frickenhausen ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen.

##### Flächennutzungsplan:

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen als Gewerbliche Fläche ausgewiesen. 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:**

In Anlehnung an die Planungsüberlegungen aus dem Jahr 2006 des Büros Schreiberplan soll das Plangebiet ausgehend von der Beurener Straße mit einer Stichstraße erschlossen werden. Zum Schönengelweg ist eine fußläufige Verbindung geplant. Im südlichen Bereich des Gebietes ist eine etwas dichtere Bebauung mit einzelnen Mehrfamilienhäusern denkbar. Im rückwärtigen Bereich im Übergang zur bestehenden Bebauung in der Albstraße und zum Schönengelweg sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Einzelne Bereiche sind mit Reihenhäusern denkbar. Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung.

Die bestehende Bebauung der beiden Musterhäuser aus dem Jahr 2006 soll in die Planung zur Schaffung von Planungsrecht einbezogen werden.

Zur Ausbildung des östlichen Gebietsrandes als Auftakt von Linsenhofen ist die Ausweisung von Grünflächen vorgesehen.

**Der Bebauungsplan soll in Anlehnung an das östlich anschließende Gewann die Bezeichnung „Hanfäcker“ erhalten.** Siehe Abgrenzungsplan (Anlage 1) vom 26.11.2019

#### **6. Weiterer Verfahrensablauf:**

Die Flächen im Planbereich stehen nahezu vollständig im Privateigentum. Zur Fortführung der Planung soll mit den Eigentümern eine Vereinbarung zur Kostentragung über die entstehenden Planungs- und Verfahrenskosten im Sinne eines städtebaulichen Vorvertrages getroffen werden. Derzeit werden diverse Varianten diskutiert, die der bestehenden Bebauung und den damit verbundenen Investitionen Rechnung tragen sollen.

Die städtebauliche Planung wird weiter ausgearbeitet. In einem weiteren Schritt werden entsprechende vertragliche Vereinbarungen über die Bedingungen zur Bodenordnung und Tragung der Erschließungskosten abgeschlossen.

Nach Vorliegen weiterer Planungsüberlegungen und verschiedener fachtechnischer Prüfungen kann der Bebauungsplanentwurf erstellt werden.