

# Sitzungsvorlage

## Gemeinderat Kaisersbach



**KAISERSBACH**  
REMS · MURR · KREIS

Sitzung / Datum	Status	Behandlung	Sitzungsvorlage Nr./Jahr
18. April 2024	öffentlich	Beschluss	26/2024
<p><b>Teiländerung Flächennutzungsplan Erdgrube (Welzheim): Abwägung der Anregungen der Entwurfsoffenlage und Feststellungsbeschluss</b></p>			
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>			
<p>1. Die Mitglieder des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach werden beauftragt, die zum Entwurf der Teiländerung des Flächennutzungsplans im Zuge der Beteiligung nach § 3 II und § 4 II BauGB vorgetragene Anregungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend den vorliegenden Abwägungsvorschlägen zu behandeln.</p> <p>2. Die Mitglieder des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach werden beauftragt, den Feststellungsbeschluss der Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich Erdgrube zu fassen.</p>			
Zuständiges Amt: Bauamt		Sichtvermerke	
		BM	HL FL
<p><i>(Handwritten signatures: a large blue circle over BM, and "1 v. SD" over HL)</i></p>			
<p><b>Sachverhalt</b></p>			
<p>Im Zusammenhang der Erstellung des Bebauungsplans Erdgrube ist es nötig, eine Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren umzusetzen, da der Entwurf des Bebauungsplans von relevanten Beteiligten als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wird. Die Ziele und Inhalte der Planung müssen daher in der vVG Welzheim/Kaisersbach abgestimmt und beschlossen werden.</p>			
<p><b>Begründung</b></p>			
<p><b><u>Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung</u></b></p> <p>Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Erdgrube“ soll die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach als geplante Wohnbaufläche sowie ein Teil der als Sonderbaufläche und Grünfläche dargestellten Entwicklungsfläche überplant werden. Anlass der Bauleitplanung bildet eine mittlerweile vollzogene Abstimmung mit der Nikolauspflge über deren langfristige Entwicklungsabsichten und die daraus resultierende Option einer wohnbaulichen Entwicklung nördlich andockend an den Standort des Limeshofs der Nikolauspflge.</p> <p>Im Hinblick auf die Bedarfslage ist festzustellen, dass aufgrund der langjährigen intensiven Wohnungsmarktnachfrage derzeit innerhalb der Stadt Welzheim keine in kommunalem</p>			

Eigentum befindlichen Wohnbauflächen mehr verfügbar sind. Innenentwicklungspotenziale sind trotz umfangreicher Maßnahmen der Stadt nur freiwillig zu heben, davon ist kurzfristig und in der erforderlichen Quantität nicht auszugehen. Die realisierbaren Potenziale können als ausgeschöpft betrachtet werden. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens resultiert in der Folge aus der kommunalen Zielsetzung, ein für die Stadtentwicklung angemessenes Wohnbauflächenpotenzial vorzuhalten, um die Marktnachfrage zu befriedigen und hierdurch langfristig die kommunale Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren.

Das gesamtgemeindliche siedlungsstrukturell-räumliche Ziel der Bauleitplanung liegt auf der Entwicklung von Entwicklungsstandorten in der Kernstadt Welzheim mit entsprechender räumlicher Nähe zum Stadtkern und den dort vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastrukturangeboten und Bildungseinrichtungen. Im Norden des Plangebiets ist zudem eine gemischte Nutzung sowie ein Standort für einen Kindergarten/Kindertagesstätte vorgesehen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans können nicht vollständig aus den bisherigen Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach entwickelt werden. Da der Bebauungsplan nicht mehr, wie ursprünglich vorgesehen, nach § 13b BauGB aufgestellt wird, sondern im Regelverfahren, ist es erforderlich, dass der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren nach § 8 III BauGB entsprechend der im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen baulichen Entwicklung geändert wird.

In diesem Zuge wird im Bereich des Plangebiets die Darstellung der Umfahrungsstraße entsprechend dem tatsächlich vorhandenen Bestand ergänzt und die Darstellung der geplanten Wohnbaufläche hier teilweise zurückgenommen.

### **Verfahrensstand**

Das Änderungsverfahren wird im klassischen Regelverfahren mit zwei Beteiligungsstufen durchgeführt.

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach hat zur Einleitung des Verfahrens in seiner Sitzung am 13. Juni 2023 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gefasst.

Die Abwägung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen erfolgte in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 21. Dezember 2023. Die Abwägungstabelle ist der Sitzungsvorlage erneut beigefügt. Ebenfalls in der Sitzung am 21. Dezember 2023 erfolgten die Billigung des Entwurfsstandes und der Beschluss der Entwurfs-offenlage.

Die im Zuge der Entwurfs-offenlage nach § 3 II und § 4 II BauGB eingegangenen Anregungen von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen in der Anlage in Form einer tabellarischen Übersicht mit Stand vom 09. April 2024 bei. Auf die in der Abwägungstabelle enthaltenen Abwägungsvorschläge wird verwiesen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Aus den vorgebrachten Anregungen ergeben sich keine Änderungen. Damit kann der Feststellungsbeschluss für die Teiländerung des Flächennutzungsplans gefasst werden.

**Anlagen:**

1. Abwägungstabelle Entwurfs offenlage
2. Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung
3. Plandarstellung 28.11.2023
4. Begründung 28.11.2023
5. Umweltbericht 28.11.2023
6. Artenschutzrechtliche Beurteilung
7. Artenschutzprüfung
8. Umweltschadensprüfung
9. Schallimmissionsprognose
10. Schallimmissionsprognose Kindergarten