

Sitzungsvorlage Gemeinderat Kaisersbach



KAISERSBACH
REMS-MURR-KREIS

Sitzung / Datum	Status	Behandlung	Sitzungsvorlage Nr./Jahr
25. Mai 2023	öffentlich	Beschluss	28/2023
Änderung Flächennutzungsplan: Welzheim „Erdgrube“ (Aufstellungsbeschluss)			
Beschlussvorschlag			
<p>1. Die Mitglieder des gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft werden beauftragt, den Aufstellungsbeschluss für die Teiländerung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach im Bereich „Erdgrube“ in der Stadt Welzheim gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. 1 Abs. 8 und § 8 Abs. 3 BauGB zu beschließen. Maßgebend ist der Vorentwurf der Plandarstellung vom 24. März 2023.</p> <p>2. Die Mitglieder des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach werden beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen.</p>			
Zuständiges Amt:		Sichtvermerke	
		BM	HL FL
Sachverhalt			
<p>Im Zusammenhang der Erstellung des Bebauungsplans „Erdgrube“ bedarf es einer Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, 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>			
Begründung			
<p><u>Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung:</u></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. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist im Welzheimer Gemeinderat geplant.</p> <p>Anlass der Bauleitplanung bildet eine mittlerweile vollzogene Abstimmung mit der Nikolauspflanze über deren langfristige Entwicklungsabsichten und die daraus</p>			

resultierende Option einer wohnbaulichen Entwicklung nördlich andockend an den Standort des Limeshofs der Nikolauspflanze.

Im Hinblick auf die Bedarfslage ist festzustellen, dass aufgrund der anhaltend intensiven Wohnungsmarktnachfrage derzeit innerhalb der Stadt Welzheim keine in kommunalem Eigentum befindlichen Wohnbauflächen mehr verfügbar und Innenentwicklungspotenziale kurzfristig in entsprechender Weise und erforderlicher Quantität nicht mobilisierbar sind. 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 (3) 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.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Flächennutzungsplanvorentwurf vom 24. März 2023 zu ersehen (Anlage 1). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,75 ha.

Anlagen (elektronisch):

1. Plandarstellung Vorentwurf 24.03.2023
2. Begründung Vorentwurf 24.03.2023
3. Übersicht Eingriffswirkungen Vorentwurf 24.03.2023
4. Artenschutzrechtliche Beurteilung 25.10.2016
5. Artenschutzprüfung 29.03.2019
6. Umweltschadensprüfung 28.03.2019
7. Geräuschimmissionsprognose 20.10.2022