

Dezernat II - Erster Beigeordneter Jürgen Katz

Aktenzeichen:

Stadtbauamt

Bearbeiter/in:

Vorlage an den Gemeinderat

- öffentlich -

08.10.2021

TOP **Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Krautgärten-West“ und frühzeitige Beteiligungen**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Krautgarten-West“, Gemarkung Weil der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Der Gemeinderat billigt die Vorentwürfe des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Krautgärten-West“, Gemarkung Weil der Stadt und beschließt, mit diesen die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchzuführen.
3. Mit den Beteiligten ist zusätzlich ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der u. a. gegenseitige Rechte und Pflichten sowie die Kostenübernahme regelt.

Anlagen:

(Werden eingefügt)

Sachverhalt bzw. Begründung:

1) Plangebiet:

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt südlich der Südumgehung von Weil der Stadt (B 295) an der Schafhausener Straße (L 1182) im Gewann Krautgärten. Dieses Gewann wird mit Ausnahme des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Gartenhausgebiet genutzt. Die hauptsächlichen Nutzungen im Plangebiet sind derzeit:

- Im Nördlicher Teil eine Wohnnutzung und eine Einrichtung der Gesundheitspflege.
- Im Süden seit Jahren eine Wohnnutzung mit Reitstall und Reitplatz. Dieser Teil des Plangebiets war zunächst als Aussiedlerhof genehmigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat zum Ziel, die bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebiets u. a. baulich ordnen und für diese eine nachhaltige-legale Nutzungsperspektive zu schaffen.

2) Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Entwicklung der beiden Nutzungen im Geltungsbereich – Wohnen und Einrichtung der Gesundheitspflege / Saunabetrieb im Nordteil und Landwirtschaft und Reiterhof im Südteil – ist bisher bauplanungsrechtlich nicht ausreichend fixiert und soll durch den B-Plan an die gesetzlichen Vorgaben des BauNVO angepasst werden. Eine Weiterführung der bisherigen Praxis würde keine nachhaltige Nutzungsperspektive ermöglichen. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gebietes erforderlich.

3) Planungsrecht

Die Gebietstypisierung des neuen Bebauungsplans setzt die Nutzungen im Geltungsbereich als „Dorfgebiet“ fest. Die Nutzungen - Wohnen mit nichtstörendem Gewerbe sowie Reiterhof -

erscheinen mit dem städtebaulichen Lenkungswillen des Flächennutzungsplans gut vereinbar zu sein.

Im rechtskräftigen „Flächennutzungsplan 1990 – 2005“ der Stadt Weil der Stadt ist der Planbereich im südlichen Teil als „Aussiedlerhof“ dargestellt. Der nördliche Teilbereich ist in der farbigen Fassung und der Schwarz-Weiß-Fassung nicht eindeutig dargestellt. Trotzdem kann eine Entwicklung dieses neuen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB städtebaulich und planungsrechtlich plausibel begründet werden. Deshalb kann voraussichtlich von einem Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans abgesehen werden.

Ein Bebauungsplan existiert für die den Bereich nördlich, östlich und südlich umgebenden Flächen (Bebauungsplan „Gartenhausgebiet Krautgärten“ - rechtskräftig seit 20.07.1973). Dieser erfasst zwar die gesamte Fläche zwischen Würm im Osten und L 1182 im Westen. Es sind aber die Flurstücke dieses neuen Bebauungsplans ausgespart.

4) Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

5) Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplans „Krautgarten-West“ Gemarkung Weil der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Sie empfiehlt ebenso die Vorentwürfe des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Krautgärten-West“ zu billigen.

Zu diesen Vorentwürfen empfiehlt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Des Weiteren ist mit den Beteiligten ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der u. a. gegenseitige Rechte und Pflichten sowie die Kostenübernahme regelt.

Finanzielle Auswirkungen:	X Ja	Nein
Haushaltsstelle:		
HH-Stelle ausreichend:	Ja	Nein
Deckung von:		Euro über: