

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/556/2019	Az.: 621.41
Datum der Sitzung 17.12.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Bebauungsplan "Hanfäcker, 1. Änderung" in Berglen-Rettersburg mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) - Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss gemäß §§ 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart ist auch in der Gemeinde Berglen spürbar. Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch nach kostengünstigen und familiengerechten Wohnformen, ist hoch. Diesem Druck kam die Gemeinde Berglen unter anderem durch die Erschließung des Baugebiets „Hanfäcker“ in Rettersburg nach. Der entsprechende Bebauungsplan, welcher überwiegend eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorsieht, ist am 07.06.2018 in Kraft getreten.

Das Angebot von Mietwohnungen in der Gemeinde Berglen ist jedoch aufgrund der dörflichen Struktur und der sich hieraus ergebenden vorherrschenden Bautypologie des freistehenden Einfamilienwohngebäudes eher gering. Ältere Menschen, die ihre teilweise zu großen Wohnhäuser, insbesondere nach dem Tod des Lebenspartners aufgeben wollen oder müssen, kleinere Haushalte oder finanziell schwächere Personen finden in der Gemeinde kaum bedarfsgerechten Wohnraum. Vor diesem Hintergrund ist nicht nur grundsätzlich die Schaffung von Wohnraum von großer Bedeutung, sondern darüber hinaus insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Im zentralen Bereich des Baugebiets „Hanfäcker“ auf dem Grundstück Flst. 2430 ist im Bebauungsplan „Hanfäcker“ eine Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen, auf der eine Kindertageseinrichtung entstehen soll. Durch die Aufstockung der Bebauung besteht im Rahmen der Zusammenarbeit mit der Kreisbaugesellschaft mbH die Möglichkeit sozialgeförderter Wohnraum zu schaffen (zwölf Wohnungen).

Die planungsrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplans lassen allerdings keine Wohnnutzung auf dem Grundstück Flst. 2430 zu. Zudem wäre das Vorhaben durch die dafür zu niedrig festgesetzten Gebäudehöhen nicht realisierbar.

In seiner Sitzung am 26.02.2019 hat der Gemeinderat die Verwaltung daher mit der Erstellung eines Bebauungsplanentwurfs zur Änderung des Bebauungsplans „Hanfäcker“ beauftragt, um das eben beschriebene Projekt umsetzen zu können. Durch den neuen Bebauungsplan „Hanfäcker, 1. Änderung“ kann das Kinderhaus mit darüber liegenden Wohnungen in dreigeschossiger Bauweise entstehen. Zudem wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von

0,35 auf 0,4 erhöht.

Der Geltungsbereich umfasst zudem das östlich angrenzende Grundstück Flst. 2431, auf welchem wie bereits im Bebauungsplan „Hanfäcker“ zwei Wohngebäude mit jeweils zwei Geschossen und einem zusätzlichem Staffelgeschoss vorgesehen sind (2 x 10 Wohnungen). Hier werden lediglich die Baufenster geringfügig angepasst.

Darüber hinaus werden auf dem Grundstück Flst. 2431/1 Ladesäulen für elektrisch betriebene Fahrzeuge nachgerüstet. Hier wird das Baurecht entsprechend angepasst (öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parken“).

Der neue Bebauungsplan wird gemäß § 13 a Bausetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da er der Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsgebiets dient. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Zum einen wird die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannte Obergrenze der noch festzusetzenden Grundfläche (§ 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung) von 20.000 m<sup>2</sup> mit einer Fläche von 4.183 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Es sind auch keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Zum anderen werden im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Des Weiteren bestehen gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe).

### **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

- 1. Es wird festgestellt, dass weder ein an der Beschlussfassung mitwirkendes Mitglied des Gemeinderats, noch der Vorsitzende, befangen sind.**
- 2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hanfäcker, 1. Änderung“ in Rettersburg wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.**
- 3. Zusammen mit dem Bebauungsplan sollen auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen werden.**
- 4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf Gemarkung Rettersburg die Grundstücke Flst.Nr. 2430, 2431 und 2431/1. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan der Architekten Partnerschaft ARP, Stuttgart, im Maßstab 1:500 vom 17.12.2019.**

5. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
6. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB wird aufgrund von § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
7. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
8. Der Bebauungsplanentwurf „Hanfäcker, 1. Änderung“ in Rettersburg vom 17.12.2019 mit den örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung vom 17.12.2019 wird vom Gemeinderat gebilligt und ist nach entsprechender öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Berglen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Ferner sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Verteiler:

1 x Bauamt