

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 279/2023

Teningen, den 22. September 2023

Federführender Fachbereich: FB 2 (Planung, Bau, Umwelt)

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	10.10.2023	Vorberatung
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	19.03.2024	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	09.04.2024	Beschlussfassung

Betreff:

Bebauungsplan "Am Schlosspark", Gemarkung Heimbach
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss zur Neufassung des Bebauungsplans sowie der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch für das Gebiet „Am Schlosspark“, Gemarkung Heimbach.

(Der Technische Ausschuss nahm den Sachverhalt zur Kenntnis.)

Erläuterung:

Die Bauflächenentwicklung im Ortsteil Heimbach ist bereits seit 2021 immer mal wieder Thema im Ortschaftsrat gewesen. Ziel ist es, dass die Ortschaft Heimbach im Zuge der Eigenentwicklung jungen Familien Bauplätze zum Verbleib im Dorf anbieten sollte. Die Ortschaft stagniert entgegen dem Trend bei der Einwohnerzahl. Hierzu hat sich der Ortschaftsrat in enger Abstimmung mit der Verwaltung in einen Abwägungsprozess begeben. Die Flächen „Am Seiberg II“, „Gallenbach IV“ und „Am Schlosspark“ wurden abgewogen. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen „Am Seiberg II“ sollen aufgegeben und an anderer Stelle ausgewiesen werden. Die Erschließung des Gebietes „Am Seiberg II“ soll aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der Instabilität des Hanges nicht weiterverfolgt werden.

Zusammen mit der Bauverwaltung wurden mögliche Flächen näher betrachtet und eine Bewertungsmatrix ausgearbeitet. Betrachtet wurde der Regionalplan, der Flächennutzungsplan, das Starkregenrisiko, HQ 100, die Anzahl der Grundstücke im Gebiet, die Anzahl der Eigentümer und der Flächenanteil Gemeinde im Gebiet.

In der Sitzung des Ortschaftsrates am 13.06.2023 hat sich der Ortschaftsrat für die Gebiete „Gallenbach V“ und „Am Schlosspark“ ausgesprochen. Die Bauverwaltung hat daraufhin

eine Grobkostenschätzung der Erschließung eingeholt. Die Kosten für „Gallenbach V“ wurden mit ca. 530.000 € und für „Am Schlosspark“ mit 640.000 € beziffert.

Der Ortschaftsrat Heimbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.07.2023 folgendes beschlossen:

1. Priorisierung eines Baugebietes:
Der Ortschaftsrat priorisiert einstimmig das Baugebiet Am Schlosspark.
2. Der Ortschaftsrat beauftragt einstimmig die Verwaltung mit der Vorlage dieses Beschlusses im Gemeinderat.
3. Das Bauamt wird einstimmig mit der Vorbereitung der Flächennutzungsplanänderung beauftragt.

Mit dem Bebauungsplan „Am Schlosspark“ sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Deckung der Grundstücksnachfrage nach Neubaugrundstücken
- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung sowie der ökologischen Aspekte
- Festsetzungen von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung

Verfahren:

Die Bebauungsplanerstellung soll im Regelverfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Am Schlosspark“. Zudem erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans. Die dort enthaltene Wohnbaufläche (WA „Am Seiberg“) soll aufgegeben werden für die Fläche „Am Schloßpark“.

Anlagen:

- Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schlosspark“
- Auszug aus dem Regionalplan
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Finanzielle Auswirkungen:

Planungsmittel sollen in dem Haushalt 2024 bereitgestellt werden.