

§ 6 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Dorfweinberge, 1. Änderung“

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die Voraussetzungen für eine geordnete Nachverdichtung und Fortentwicklung im Westen Affalterbachs südlich des Lembergwegs zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst das Bebauungsplangebiet „Dorfweinberge“, genehmigt am 04.03.1965 und in Teilbereichen die Bebauungsplangebiete „Lembergweg“ von 1959 und Lembergweg II sowie einen kleineren Bereich, für den bislang kein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Aufgrund konkreter Bauanfragen hat sich die Notwendigkeit zur Änderung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplanes gezeigt. Die Problematik älterer Siedlungsstrukturen in Verbindung mit landwirtschaftlichen Strukturen im Innenbereich und den damit verbundenen Entwicklungspotenzialen, erfordert für mögliche weitere Nachverdichtungsmaßnahmen eine nähere Betrachtung und somit differenziertere Regelungen.

Das Potenzial zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich soll dabei baurechtlich und städtebaulich geregelt werden und somit an die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Affalterbach angepasst werden.

Mit der Aufstellung bzw. Änderung der oben genannten Bebauungspläne hat die Gemeinde Affalterbach die Möglichkeit, die städtebauliche Nachverdichtungen südlich des Lembergwegs zu ordnen und damit neuen Wohnraum in der Region Stuttgart sicherzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gewährleistet somit eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Die vorliegende Bebauungsplanänderung knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 (6) 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.

Der Planbereich bietet sich einerseits zur innerörtlichen Nachverdichtung an und umfasst andererseits Ortsteile, deren Erhalt und Umbau aus städtebaulicher Sicht gesteuert werden sollte. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen die nun zu treffenden Regelungen einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs nach derzeit dringend benötigtem, bezahlbarem Wohnraum leisten und dabei die Fortentwicklung bestehender Ortsbereiche sichern.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 93.700 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ist von einer überbaubaren Grundfläche von etwa 37.480 m² auszugehen. Damit bleibt der zu überplanende Bereich bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO innerhalb des in § 13a (1) 2 BauGB aufgeführten Schwellenwert zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Kumulierende Vorhaben liegen nicht vor.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in den ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine Fläche mit einer deutlich geringeren Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Im „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen entfällt, da diese als „vor der planerischen Entscheidung als zulässig“ gelten.

Weiteres Verfahren:

Nach Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs „Dorfweinberge, 1. Änderung“ kann der Gemeinderat den Entwurfsbeschluss fassen und beschließen, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bebauungsplan „Dorfweinberge“ soll eine Bebauungsplanänderung durchgeführt und somit nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit Satzung über Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO aufgestellt werden. Maßgeblich ist der Abgrenzungsplan des Büros KMB vom 13.07.2021. Da es sich um die erste Änderung des Bebauungsplans handelt, erhält der Bebauungsplan folgenden Namen „Dorfweinberge, 1. Änderung“. Das Verfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das planungsrechtliche Verfahren durchzuführen.