

Dezernat II - Erste Beigeordnete Widmaier

Aktenzeichen: 621.41

Stadtbauamt

Bearbeiter/in: Herr Varszegi / Herr Jocher

Vorlage an den

Gemeinderat

- öffentlich -

04.10.2016

TOP 7 Bebauungsplan "Häugern Nord"

- Aufstellungsbeschluss
- Kenntnisnahme der Ergebnisse aus der Planungswerkstatt
- Beschluss eines Eckpunktepapiers als informelles Planungsziel

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Häugern Nord“.
2. Der Gemeinderat nimmt das Protokoll der Planungswerkstatt zur Kenntnis.
3. Der Gemeinderat berät und beschließt das Eckpunktepapier als informelles Planungsziel.

Anlagen:

1. Lageplan des Plangebietes „Häugern Nord“ vom 08.03.2017
2. Protokoll der Planungswerkstatt vom 09.12.2016
3. Eckpunktepapier mit geplanten informellen und städtebaulichen Zielen als Diskussionsgrundlage.

Sachverhalt bzw Begründung:

Anlass für den Aufstellungsbeschluss

Bereits in den Klausurtagungen des Gemeinderates am 14.03.2014 und 09.05.2014 wurde der Grundstein für die Entwicklung neuer Baugebiete gelegt. Der enorme Siedlungsdruck der letzten Jahre führte dazu, dass trotz der Bemühungen um Nachverdichtung, die Stadt Weil der Stadt zusätzlich neue Baugebiete ausweisen muss.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde beschlossen, vorrangig die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen zu entwickeln. Da im Hauptort Weil der Stadt keine weiteren Flächen im Flächennutzungsplan zur Verfügung stehen, ist die Wahl auf das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gebiet „Häugern Nord“ gefallen.

Im Rahmen weitergehender Voruntersuchungen wurden Städtebau, Ökologie, Wirtschaftlichkeit, Infrastruktur und Verkehr, sowie Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer untersucht. In mehreren Klausurtagungen sowie einer Planungswerkstatt für Bürger wurden Anregungen und Wünsche gesammelt, faunistische, hydrogeologische, wirtschaftliche und klimatische Auswirkungen thematisiert. Die Voruntersuchungen bezüglich Ökologie, Wirtschaftlichkeit und Städtebau sind abgeschlossen, so dass in das förmliche Verfahren eingestiegen werden kann.

Planungsrecht

Weil der Stadt ist im Regionalplan als Unterzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Das Planungsgebiet grenzt im Süden an die bestehende Misch- und Wohnbauflächen des Gebietes „Hägern I.“ und den Wohnbauflächen des Gebietes „Hägern Süd“ in Richtung Osten an die Landesstraße L 1182, in Richtung Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen und ist nach heutigem Stand nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hägern Nord“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Weil der Stadt als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Hägern Nord“ wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist eingehalten.

Um die städtebaulichen Ziele und Planungen umsetzen zu können, ist ein förmliches Bebauungsplanverfahren notwendig. Der Gemeinderat muss als Träger der kommunalen Planungshoheit den zur Einleitung des Verfahrens notwendigen Beschluss fassen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB). Die Verwaltung wird den Beschluss ortsüblich bekannt machen. Das weitere Verfahren mit der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. den von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange richtet sich nach §§ 3, 4 BauGB. Da ein wettbewerbliches Verfahren zur Festlegung der städtebaulichen Gestaltung des Gebiets vom Gemeinderat beschlossen wurde, wird nicht – wie sonst durchaus üblich – gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss die frühzeitige Beteiligungsphase eingeleitet. Dies erfolgt in einem gesonderten Verfahrensschritt und wird dann dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Geltungsbereich

Das Gebiet unterliegt verschiedenster Einflüsse. Vor allem die Themen Ökologie und Hydrogeologie forderten bei der Festlegung der Gebietsabgrenzung ein sensibles Vorgehen. Die zum Beschluss vorgelegte Umgrenzung des Gebietes ist um etwa 3 ha kleiner, als die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche. Diese Reduzierung ist der Rücksichtnahme der erkannten ökologischen Gegebenheiten geschuldet und grenzt die aus Sicht der Verwaltung sensibelsten Bereiche aus der Planung heraus. (Abgrenzungsplan siehe Anlage 1)

Planungsziele

Am 14.10.2016 und am 21.11.2016 fanden zwei Klausurtagungen des Gemeinderates statt, die Bevölkerung wurde am 09.12.2016 in Form einer Planungswerkstatt in die Planung des Baugebietes Hägern Nord eingebunden. Moderiert und begleitet wurden diese Veranstaltungen von der LBBW, Kommunalentwicklung Baden-Württemberg (KE).

Im Rahmen dieser Veranstaltungen wurden informelle Planungsziele herausgearbeitet. Die verschiedenen Planungsziele des Gemeinderates auf der einen Seite und der Planungswerkstatt mit den Bürgerinnen und Bürgern auf der anderen Seite decken sich in weiten Teilen. Einige Planungsziele aus der Planungswerkstatt beinhalten jedoch Konfliktpunkte in Bezug auf die Vorstellungen des Gemeinderates und müssen nochmals abgewogen werden. Der Gemeinderat wird daher gebeten, die Konfliktpunkte zu überdenken, sachgerecht abzuwägen und zu entscheiden, wie mit diesen Konflikten umgegangen werden soll. Der leichten Übersicht halber wurden alle Punkte, die sich zwischen Gemeinderat und Bürgerschaft unterscheiden, im Protokoll der Planungswerkstatt von der KE **rot** markiert. (Siehe Anlage 2)

Aus der Abwägung dieser Konfliktpunkte heraus soll ein Eckpunktepapier beschlossen werden, aus dem die informellen und städtebaulichen Ziele für die Planung entnommen werden können.

Frau Dr. Häsler (KE), die die Veranstaltungen mit Gemeinderat und Bevölkerung moderiert und begleitet hat, wird in der Gemeinderatssitzung am 21. März 2017 anwesend sein, die Anlagen präsentieren und für Fragen zur Verfügung stehen. In einer schrittweisen Abwägung der einzelnen Punkte soll dann als Ergebnis ein Eckpunktepapier mit dem Gemeinderat definiert werden, dass im weiteren Bebauungsplanverfahren als Grundlage dienen wird.

Einige Bauträger sind Eigentümer von Grundstücken im Gebiet und wollen nach dem Ankauf und der Gebietsentwicklung durch die Stadt Weil der Stadt wieder Baugrundstücke erwerben und bebauen. Ihnen wurde das Eckpunktepapier als Entwurf zugesandt, um deren Anregungen und Wünsche noch abzufragen. Aus Zeitgründen wird die Rückmeldung dieser Bauträger in der Gemeinderatssitzung am 21. März 2017 mündlich vorgetragen. Der Gemeinderat kann dann ebenfalls über diese Wünsche und Anregungen befinden.

Wettbewerbliches Verfahren

Das Gebiet „Hägern Nord“ bietet durch die Lage und Größe viele städtebauliche und funktionelle Gestaltungsmöglichkeiten. Um eine möglichst hohe städtebauliche und funktionelle Qualität zu erreichen, sollen mehrere städtebauliche Lösungsansätze geprüft werden. Eine Mehrfachbeauftragung mit bis zu 5 geeigneten Planungsbüros mit guter städtebaulicher und bauleitplanerischer Kompetenz soll mit der Ausarbeitung von städtebaulichen Konzepten beauftragt werden. Dabei soll die Aufgabenstellung bei allen Büros identisch sein. Maßgeblich soll für die Ausarbeitung der Entwürfe das vom Gemeinderat beschlossene Eckpunktepapier mit den darin enthaltenen Planungszielen sein. Sobald sich der Gemeinderat auf die Verabschiedung dieses Eckpunktepapiers geeinigt hat, können geeignete Büros für die Mehrfachbeauftragung gesucht werden. Dem Gemeinderat werden in einer der nächsten Sitzungen dann Vorschläge für die Mehrfachbeauftragung unterbreitet.

Weil der Stadt, den 08.03.2017

Susanne Widmaier
Erste Beigeordnete

.....
Finanzielle Auswirkungen: Ja, in Höhe von Euro Nein

Haushaltsstelle:

HH-Stelle ausreichend: Ja Nein

Deckung von Euro über:

Freigabe der Vorlage

Datum:

Unterschrift:

Sachbearbeiter/in: Andor Varszegi 08.03.2017

Amtsleiter/in: Arnd Jocher 08.03.2017

Kämmerei Ulrich Knoblauch 08.03.2017

Erste Beigeordnete Susanne Widmaier 08.03.2017

.....

A. Varszegi