

Sitzung	Technischer Ausschuss - öffentlich - 10.10.2017
Beratungspunkt	<b>Bebauungsplan "Käppelestraße" - Aufstellungsbeschluss</b>
Anlagen	1
Kontierung	
vorangegangene Beratungen	

### Erläuterungen:

Die letzte Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Aasen fand im Jahr 2009 mit der Erschließung des Baugebietes Kreiden statt. Mit diesem Baugebiet konnten auf einer rund 0,9 ha großen innerörtlichen Fläche insgesamt 12 Bauplätze geschaffen werden. Damit sollte die Nachfrage, welche in den Ortsteilen typischerweise auf einem eher niedrigen Niveau liegt, über eine mittlere Zeitspanne von ca. 15 Jahren gedeckt werden. Der allgemeine Trend der letzten Jahre führte jedoch dazu, dass im Jahr 2017 die letzten städtischen Bauplätze in Aasen verkauft wurden.

Das Stadtbauamt und die Ortsverwaltung Aasen bemühen sich daher seit geraumer Zeit Perspektiven für die Abdeckung des mittel- bis langfristigen Wohnbau-flächenbedarf in Aasen zu schaffen. Hier gibt es mittlerweile auch einige Ansätze.

Um nun aber den kurz- bis mittelfristigen Bedarf decken zu können, soll eine 0,35 ha große Fläche am Westrand des Ortes als Wohnbaufläche geschaffen werden. Das Flurstück befindet sich bereits in städtischem Besitz. Eine Bebauung dieser Fläche mit sechs Bauplätzen würde den Siedlungsrand sinnvoll arrondieren. Entlang der Käppelestraße befindet sich heute bereits eine einseitige Bebauung, die nun erstmals eine vis-à-vis Bebauung erhalten kann.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist in einem herkömmlichen Verfahren auch die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes vorzusehen. Bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen wird eine solche Flächen-nutzungsplanänderung jedoch sehr umfangreich. Im Rahmen der hierfür erforderlichen „Plausibilitätsprüfung der Bedarfsflächennachweise“ wären für das gesamte Stadtgebiet Donaueschingens Statistiken zur Einwohnerdichte, Bautätigkeiten, Darlegung von Wohnbauflächenpotenzialen (Bauplatze/ Baulücken), Einwohnerzahl und Prognose der Entwicklung sowie viele weitere Punkte nachzuweisen. Aufgrund des erheblichen Aufwandes sind Wohnbauflächen-erweiterungen in der Regel für die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes – was im Falle des GVV Donaueschingen für das Jahr 2020 geplant ist – vorgesehen.

Um nun jedoch auch kurzfristig auf den aktuell hohen Nachfragetrend an Wohnbau-flächen reagieren zu können, hat der Bundesgesetzgeber mit dem neuen § 13b BauGB im Mai diesen Jahres ein neues planungsrechtliches Instrument geschaffen.

**Exkurs: §§ 13, 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“**

*„Der neu geschaffene Paragraph ermöglicht es, kleinere Flächen (max. 1,0 ha bebaubare Baufläche), die sich an Siedlungsgebiete anschließen, (ausschließlich) zu Wohnbauflächen umzuwandeln. Mit der Verknüpfung des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) wird der Flächennutzungsplan ohne ein aufwändiges Verfahren einfach angeglichen. Darüber hinaus muss kein Umweltbericht gefertigt und damit auch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erbracht werden. Die Gültigkeit dieses Paragraphen ist bis zum 31.12.2019 befristet.“*

Da die Flächen bereits durch die Käppelestraße erschlossen sind, sind keine weiteren öffentlichen Erschließungsanlagen einzuplanen. Die Bauflächen wären daher unmittelbar nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes bebaubar.

5 BM
---------

**Beschlussvorschlag:**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes „Käppelestraße“ (§ 2 Abs. 1 BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB wird zugestimmt.

**Beratung:**