



Stadt Aichtal Landkreis Esslingen	Datum	10.05.2023
	Az.:	621.41
	Bearbeiter:	Matthias Hirn
Sitzungsvorlage Nr.: 2023/073		

Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	24.05.2023
--------------------	---------------------	-------------------	-------------------

Thema: Bebauungsplan "Traube/Krone Areal" in Aichtal - Neuenhaus - Aufstellungsbeschluss

Referent:

Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan vom 15.05.2023 dargestellten Bereich wird nach §2 Abs.1 BauGB ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Traube/Krone Areal“.
2. Zusammen mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach §74 LBO aufgestellt.

Kurze Zusammenfassung des Sachverhalts:

Das Projekt „Traube/Krone Areal“ in Aichtal-Neuenhaus ist städtebaulich von zentraler Bedeutung. Zur Sicherstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen soll ein Bebauungsplanverfahren in die Wege geleitet werden.

Sachverhalt:

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

In der Vergangenheit konnte die Stadt Aichtal zahlreiche Grundstücke in der Ortsmitte von Aichtal – Neuenhaus erwerben. Es handelt sich dabei um eine zusammenhängende Fläche die von der Mozartstraße und dem Lerchenweg begrenzt wird. Im Rahmen der Projektentwicklung wird derzeit ein städtebauliches Konzept entwickelt, das eine umfassende städtebauliche Erneuerung zum Ziel hat.

Für das Gebiet besteht derzeit lediglich ein Ortsbauplan aus dem Jahr 1879. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Das hat zur Folge, dass für den anstehenden Prozess unter Beteiligung von privatwirtschaftlich tätigen Investoren keine belastbare rechtliche Planungsgrundlage besteht. Die Unwägbarkeiten die sich aus den fehlenden Rahmenbe-



dingungen ergeben führen zu Ermessensentscheidungen die nicht sicher kalkulierbar sind.

In einem qualifizierten Bebauungsplan können dagegen die zukünftigen Vorgaben an die Bebauung konkretisiert werden und unter Beteiligung der Öffentlichkeit und den Träger der öffentlichen Belange abgestimmt werden.

2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung:

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Klarstellung der wesentlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Areal und die nähere Umgebung, wie die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Dabei soll insbesondere auf eine verträgliche Einpassung des Gebietes in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen geachtet und die zentrale Lage berücksichtigt werden.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse:

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt.

4. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB:

Bebauungspläne für die Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die maximal zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Der gesamte geplante Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha. Darin sind auch öffentliche Verkehrsflächen enthalten.

5. Planungsüberlegungen:

Der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung soll beim Wohnen in verschiedenen Formen liegen. Darüber hinaus sind untergeordnete Nutzung in Form von Räumen für Dienstleistungen denkbar. Durch die exponierte Lage im unmittelbaren Umfeld der evangelischen Kirche ist auf die städtebauliche Wirkung der zukünftigen Bebauung besonderes zu achten. Die Freiraumgestaltung in der Ortsmitte von Aichtal – Neuenhaus soll ebenfalls eine zentrale Rolle beim Planungsprozess einnehmen.

6. Weiterer Verfahrensablauf:

Nach Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes und einer detaillierten Bestandserhebung werden erste Planungsüberlegungen angestellt und ein Scoping-Termin mit den betreffenden Behörden durchgeführt. Anschließend wird



STADT **AICHTAL**

ein Planentwurf erstellt und dem Gemeinderat vorgelegt. Es folgt die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Alternativer Beschlussantrag:

Für das „Traube/Krone Areal“ wird kein Bebauungsplan aufgestellt.

Traube_Krone Lageplan 15_05_2023