



**Verband Region
Stuttgart**

Körperschaft
des öffentlichen Rechts

Verband Region Stuttgart • Kronenstraße 25 • 70174 Stuttgart

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Stuttgart, den 04.12.2019
Ansprechpartner/in: Frau Schmidt
Telefon: +49 (0)711 22759-948
E-Mail: planung@region-stuttgart.org
Aktenzeichen: 45.1/2019/cs

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „**Grubäcker 2**“ in **Ohmden**,
gemäß § 13b § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 22.10.2019

Sehr geehrter Herr Baldauf,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.


Zum derzeitigen Planungsstand kann folgende vorläufige Stellungnahme abgegeben werden:

Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Grubäcker 2“ Wohnraum am östlichen Ortsrand von Ohmden schaffen. Errichtet werden sollen Geschosswohnbauten, sowie Doppelhäuser und Einfamilienhäuser. Die Flächen des 3,7 ha großen Plangebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde und sollen nach Bauabschnitten entwickelt werden. Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB aufgestellt.

In einer gemeinsamen Besprechung mit der Gemeinde, sowie dem Architektur- und Stadtplanungsbüro Baldauf am 12.6.2018 wurde eine Wohnbauflächenentwicklung von maximal 3 ha nach § 13b BauGB für Ohmden in den Raum gestellt.

Die demgegenüber erfolgte Vergrößerung des Geltungsbereichs bedarf einer weitergehenden Begründung.

Bei der Gemeinde Ohmden handelt es sich laut Regionalplan um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung. In den Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung gründet sich die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs auf die prognostizierte natürliche Bevölkerungsentwicklung, den Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum sowie den Erweiterungsbedarf aufgrund soziodemografischer Veränderungen und verbesserten Wohn- bzw. Wohnumfeldverhältnissen.

Kronenstraße 25
70174 Stuttgart

Hauptbahnhof (8 Min.)

Telefon +49 (0)711 22759-0
Telefax +49 (0)711 22759-70

E-Mail/Internet:
info@region-stuttgart.org
www.region-stuttgart.org

Verbandsvorsitzender:
Thomas S. Bopp

Regionaldirektorin:
Dr. Nicola Schelling

IBAN:
DE28 6005 0101 0002 1997 06
BIC/S.W.I.F.T-Code:
SOLA DE ST 600

Bankverbindung:
Baden-Württembergische Bank

Die Ausweisung von Wohnbauflächen, sowie gewerblichen Flächen ist nach Plansatz PS 2.4.2 (Z) folglich im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“ zulässig.

Der Regionalplan gibt für die Gemeinde Ohmden mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar vor. Aus der vorliegenden Begründung des Bebauungsplans wird ersichtlich, dass die Errichtung von 120 Wohneinheiten geplant ist.

Die Berechnung der Bruttowohndichte basiert auf einer Wohnbaufläche von 3,7 ha. Mit der Planung können somit auf Grundlage der im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Baugrundstücke ca. 120 neue Wohneinheiten entstehen. Die vorgenannten Größen ergeben unter Berücksichtigung der aktuellen Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit eine Bruttowohndichte von 71 Einwohnern pro Hektar.

Die für Ohmden festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar ist somit erreicht.

Das neu entstehende Wohnbauflächenpotenzial ist bei der Bedarfsermittlung bezüglich Wohnbauflächen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.2.1 (G) des Regionalplanes zudem in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Hier soll der Naturhaushalt erhalten und die biologische Vielfalt gefördert werden. Diesen Belangen kommt bei der Abwägung ein besonderes Gewicht zu.

Das neu entstehende Wohnbauflächenpotenzial ist bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Die mit dem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege verbundenen Belange sind bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird eine verbindliche regionalplanerische Stellungnahme durch den Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart beschlossen.

Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.

Mit freundlichen Grüßen

Corinna Schmidt