



Hauptamt
Fischer | 07471708120
Aktenzeichen: 621.41:Grabenstraße/Bebauungsplan
Neufassung

Vorlage Nr. SV/016/2024
Datum: 12.02.2024

Sitzungsvorlage - öffentlich -

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Grabenstraße"
Hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Beratung	Art d. Beschlusses
Gemeinderat	20.02.2024	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- Für den im Lageplan vom 08.02.2024 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan zusammen mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) aufgestellt.
- Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten	€	vorauss. Folgekosten	€ / Jahr
Kontierung		Text	
KS: KT: SK: I-Nr.			
Haushaltsansatz lfd. Jahr		davon für oben aufgeführte Maßnahme	
€		€	
€		€	

Haushaltsmittel: stehen stehen teilweise stehen **nicht** zur Verfügung

Deckungsvorschlag: _____

über- / außerplanmäßige Genehmigung gem. § 84 GemO: _____ €

Sachverhalt:

1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Bodelshausen mit ihren ca. 5.850 Einwohnern (Stand Dez. 2022) verfolgt derzeit und in Zukunft das städtebauliche Ziel, durch konsequente Innenentwicklung Entwicklungsperspektiven zu nutzen, bei gleichzeitiger Schonung der umgebenden freien Landschaft. Aufgrund raumordnerischer und sonstiger Zielsetzungen sind Erweiterungen insbesondere im gewerblichen Bereich kaum noch möglich.

Bereits in den vergangenen Jahren wurden Überlegungen zur Bebauung des Bereichs zwischen Grabenstraße und Bahnhofstraße angestellt. Diese Überlegungen sollen weiterentwickelt und der Planumgriff erweitert werden. Der bislang unbeplante Bereich zwischen der Bahnhofstraße, dem westlich anschließenden Gebiet „Oberwiesen II“, welches sich derzeit in der Aufsiedlung befindet, und dem östlich anschließenden Gebiet „Hascherleshecke“ soll planungsrechtlich gesichert und die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale optimal ausgenutzt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der bereits vorhandenen, hervorragenden Erschließungsmöglichkeiten eignet sich der Bereich „Grabenstraße“ ausgezeichnet für eine maßvolle Nachverdichtung im Wohnsektor, eine Neubebauung entlang der Landesstraße (L389) und eine Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung.

Insbesondere Letzteres liegt im Fokus der städtebaulichen Zielsetzungen, da die Gemeinde an einer Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener gewerblicher Nutzungen interessiert ist. Aufgrund der Lage in Nähe der Landes- und Bundesstraße und des Bahnhofs, welcher über die Graben- und Bahnhofstraße in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen ist, eignet sich der gewerbliche Standort sehr gut für die Sicherung gewerblicher Nutzungen.

Die Fläche entlang der L389, welche derzeit als Grünfläche und Parkierungsfläche genutzt wird, soll in Zukunft durch eine Mischnutzung, beispielsweise ein Ärztehaus kombiniert mit altengerechten Wohnungen, nachverdichtet werden.

Angestrebt wird eine dem Ort angemessene Dichte, die allerdings deutlich höher liegt als die bisherige Ausnutzung. Neben der Sicherung der gewerblichen Nutzung sollen zusätzliche Wohneinheiten für Bodelshausen generiert werden. Eventuell vorhandene Lärmeinwirkungen entlang der L389 lassen sich durch aktiven und passiven Schallschutz beherrschen.

Zentrenrelevante Einzelhandelssortimente sind ausdrücklich an diesem Standort nicht vorgesehen.

2. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,87 ha. Maßgeblich ist der Abgrenzungsplan vom 08.02.2024 (siehe Anlage 1).

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt. Von der Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen.

4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Vereinten Verwaltungsgemeinschaft Mössingen – Bodelshausen – Ofterdingen (1. Fortschreibung vom 25.04.2001) in unterschiedliche Arten baulicher Nutzungen gegliedert. Neben (geplanten) gewerblichen Bauflächen findet man gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen vor. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben ist oder ob eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig wird.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Weitere Vorgehensweise

Nach Beschluss durch den Gemeinderat beauftragt die Verwaltung das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH mit der Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Grabenstraße“. Das Baugesetzbuch sieht für das Bebauungsplanverfahren Beteiligungsschritte vor, über welche sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Planung eingebunden werden. Dies wird im weiteren Projektverlauf stattfinden.

Der Aufstellungsbeschluss wird im Amtsblatt „Gemeindebote“ ortsüblich bekannt gemacht.

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Grabenstraße“ vom 08.02.2024
2. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften mit Veränderungssperre „Grabenstraße“, Ziele und Zwecke der Planung, vom 08.02.2024

Auszüge an:

I

II

III

IV

V

Notizen: