

**Begründung zum Bebauungsplan
" 3. Änderung u. Ergänzung Bondorf Nord"**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Bondorf ist im nordöstlichen Bereich des Baugebiets „Bondorf-Nord“ im Besitz von drei Baugrundstücken mit einer Fläche von zusammen rd. 2.800 m². Der größte Teil der Fläche war vor etwa 15 Jahren schon einmal an einen Bauträger zur Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern veräußert worden. Im Zuge des Aushubs der Baugruben stellten sich eine davor nicht bekannte mangelnde Tragfähigkeit des Baugrunds und das Vorhandensein einer Altablagerung heraus. Die Mehrkosten für die Gründung ließen eine Unwirtschaftlichkeit des gesamten Bauvorhabens für den Bauträger erwarten, weshalb die Gemeinde die Grundstücke wieder in ihr Eigentum zurücknahm. Seither ergaben sich immer wieder Nachfragen nach diesen Grundstücken, konkrete Projekte konnten jedoch nicht realisiert werden.

Vor dem Hintergrund des ständig steigenden Wohnungsmangels in der Region und auch der nach wie vor permanent vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum in Bondorf, wurde die Bebauung dieser Grundstücke erneut überprüft.

Um die Machbarkeit und die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens auf diesen Grundstücken besser abschätzen zu können wurde eine umfassende Baugrunderkundung durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass große Bereiche dieser Grundstücke in früheren Zeiten mit wenig tragfähigem Material aufgefüllt wurden. Dies kann durch eine tiefgründige Verbesserung der Tragfähigkeit des Untergrunds z.B. durch die Herstellung von Rüttelstopfsäulen aus Schotter gelöst werden. Außerdem sind teilweise Altablagerungen vorhanden, die jedoch keine Altlasten sind. Eine Entsorgungsrelevanz der Altablagerungen besteht nur, sofern und in dem Umfang, als diese z.B. bei Aushubarbeiten angetastet werden.

Das Grundstücksangebot wurde folglich am Immobilienmarkt platziert mit dem Ziel einen Bauträger zu finden, der bereit und interessiert ist, ein Bauvorhaben in Kooperation mit der Gemeinde zu realisieren.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes widersprechen teilweise dem geplanten Neubauvorhaben. Um die Bebaubarkeit einer bisher brachliegenden (bereits nach § 30 BauGB überplanten) Fläche für die dringend notwendige Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen, soll der bisher rechtskräftige Bebauungsplan mit dieser Änderung an die städtebauliche Planung angepasst werden.

2. Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet wird im Süden durch die Hainbuchenstraße begrenzt.
Im Norden grenzt das Plangebiet an den unbeplanten Außenbereich.
Im Westen und Osten grenzt das Plangebiet an bereits mit einem "Allgemeinen Wohngebiet" überplante Flächen.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Änderungsbereich liegt komplett im Geltungsbereich des seit 21.07.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans " **2. Änderung u. Ergänzung Bondorf Nord**".

Dieser Bebauungsplan wurde aus dem seit 28.02.1992 rechtskräftigen Bebauungsplan " **Bondorf Nord**" entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als vorhandenes Wohngebiet überplant.

Im Regionalplan des Verbandes der Region Stuttgart ist der Bereich als sonstige Fläche definiert.

4. Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB

Da das Plangebiet insgesamt nur eine Fläche von ca. 3.500 m² vorweist, kann die Änderung im Verfahren nach § 13a (1) 1. BauGB durchgeführt werden, da bei der Festsetzung einer Grundfläche von 0,4 die Obergrenze von 20.000 m² deutlich unterschritten wird.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) und vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB) abgesehen werden. Es kann auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden soll gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB im Regelverfahren durchgeführt werden.

5. Belange der Umwelt

Gemäß § 13 (3) BauGB kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden. Eine Begehung des Gebietes ergab, dass durch die Neuüberplanung keine erheblichen Einwirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Es sind auch keine Belange des Artenschutzes betroffen.

6. Städtebauliche Planung

Die städtebauliche Planung basiert im Wesentlichen auf den beiden vorhergehenden Bebauungsplänen (s. Nr. 3.). Soweit es in Abstimmung mit dem geplanten Vorhaben möglich war, wurden die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil beibehalten.

In Bezug zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan " 2. Änderung u. Ergänzung Bondorf Nord" werden folgenden Änderungen vorgenommen.

- Anpassung der Baugrenzen auf das geplante Vorhaben
- Anpassung der Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze auf das geplante Vorhaben
- Anpassung des Pflanzgebotes im Norden

- Anpassung und Ergänzung der Pflanzgebote für Einzelbäume
- Verlegung der Zufahrt zur Umspannstation
- Wegfall des Spielplatzes
- Wegfall der öffentlichen Grünfläche
- Änderung der Dachform von Satteldach zu Flachdach
- Änderung der Gebäudehöhen: Die maximale Traufhöhe von bisher 4,25 m und maximale Firsthöhe von bisher 9,00 m (Satteldach) weichen nun der Höhenbegrenzung für das Flachdach von 6,5 m, 8,9 m und 9,0 m
- Änderung der Bauweise, die Längenbeschränkung von 25 m ist aufgehoben, nun ist das gesetzliche Maß von 50 m gemäß BauNVO einzuhalten

Verzeichnis der Anlagen:

- Bebauungsplan „3. Änderung u. Ergänzung Bondorf Nord“
zeichnerischer Teil v. 25.05.2019
- Bebauungsplan „3. Änderung u. Ergänzung Bondorf Nord“
Textteil v. 25.05.2019
- Begründung zum Bebauungsplan „3. Änderung u. Ergänzung Bondorf Nord“
v. 25.05.2019
- Schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure v. 20.03.2019
- Orientierende abfallrechtliche Untersuchung des Büros HPC v. 08.11.2017
- Baugrunderkundung, geologische Beratung des Büros HPC v. 08.11.2017
- Ergänzende orientierende abfallrechtliche Untersuchungen des Büros HPC
v. 10.01.2019
- Aktenvermerk zur Informationsveranstaltung vom 13.05.2019
- Bewertung und Behandlung der Anregungen der Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 23.04.2019 -
24.05.2019

Herrenberg, den 25.05.2019
Dipl.-Ing. (FH) Jochen Gillich



Ingenieurbüro für Vermessung
Bauleitplanung in Geoinformation
Gillich + Semmelmann
Daimlerstr. 16 - 71083 Herrenberg
Tel: 07032/9166991 - Fax: 5696
www.gillich-semmelmann.de
mail@gillich-semmelmann.de

Ausfertigungsvermerk:

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung zum Bebauungsplan stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie dieser in dem Beschluss vom 06.06.2019 zum Ausdruck kommt, überein.

Bondorf, den 07.06.2019

(Bernd Dürr, Bürgermeister)