



## **Begründung zum Bebauungsplan " Lange Gasse bis Zehntscheuerweg"**

### 1. Anlass der Planung

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets bestand das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Ortskern II - Teil A" bereits seit 09.06.1989. Sanierungsgebiete sind jedoch für deren Erledigung zeitlich begrenzt. Die Gemeinde hat insbesondere wegen des Quartiers "Zehntscheuer" mehrfach eine Verlängerung beantragt, die endgültig am 31.12.2002 ausgelaufen ist. Damit wären in diesem Gebiet mangels Bebauungsplan und Sanierungsgebiet künftige Bauvorhaben wieder nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen, dessen Bestimmungen jedoch nur sehr allgemein formuliert sind. Aus diesem Grund werden im Sinne einer zweckmäßigen Abgrenzung des Geltungsbereiches auch das Flurstück 11 (Grabenstraße 15) und der östliche Teil von Flst. 13 mit in das Plangebiet einbezogen. Der Planungsbedarf ergibt sich auch aus den vorhandenen städtebaulichen Missständen. Die Zugänglichkeit der hinterliegenden Grundstücke ist teilweise nur durch Geh- u. Fahrrechte geregelt. Die Belichtung und Belüftung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Teilweise sind auch nicht mehr erhaltenswerte überalterte Bausubstanzen aus der früheren landwirtschaftlichen Struktur vorhanden. Bedingt durch die demographische Entwicklung ist langfristig weiterer öffentlicher Flächenbedarf zur Erweiterung der Seniorenwohnanlage zu erwarten. Damit besteht Planungsbedarf zur Sicherung der städtebaulichen Ziele.

### 2. Rechtsverhältnisse

Im Zusammenhang mit dem seinerzeit noch nicht erledigten Grunderwerb des Anwesens Grabenstr. 11 wurde nach dem Brand des Wohnhauses im Januar 2000 vorsorglich der Bebauungsplan "An der evang. Kirche" durch den Gemeinderat aufgestellt und auch öffentlich bekannt gemacht. Nach den damals dann einvernehmlich abgeschlossenen Grunderwerbsverhandlungen, war es nicht mehr zwingend notwendig das Verfahren weiterzuführen. Da sich mit dem nun neu aufgestellten Bebauungsplan Überschneidungen ergeben hätten, wurde der Klarheit wegen der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "An der evang. Kirche" vom 10.02.2000 am 10.10.2002 vom Gemeinderat wieder aufgehoben.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Parallelverfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes "Oberes Gäu" durchgeführt.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung / Planinhalt

Im Sinne einer "schlanken Bauleitplanung" wird ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im übrigen, d.h. soweit der Bebauungsplan keine sonstigen Festsetzungen enthält, nach den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,9 ha und liegt innerhalb der bebauten Ortslage.

Zielsetzung ist es, durch ein Neuordnungskonzept die Wohnqualität zu steigern und das Wohnen zu beleben. Als Art der baulichen Nutzung ist ein besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO vorgesehen. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich Grabenstr. 15 u. 16 erhalten einen erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO (Bereich WB1 bzw. WB2). Die Betriebe sind schon sehr lange ansässig und werden von der Umgebung akzeptiert. Es sind keine Beschwerden bekannt. Ferner sollen Freiräume, weitere Grünflächen und Parkplätze geschaffen werden. Für die Seniorenwohnanlage ist eine Erweiterungsfläche ausgewiesen. Die bereits erfolgte Neuordnung im Bereich Kulturzentrum Zehntscheuer / evang. Kirche wird in die Planung aufgenommen. Ziel der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist es, zu öffentlichen Verkehrsflächen Vorgartenbereiche und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Grünflächen entstehen zu lassen. Bestehende Gebäude oder Gebäudeteile die nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, genießen Bestandsschutz. Es soll zumindest erreicht werden, dass eine neu hinzukommende Bebauung sich der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption anpasst. Der Gassencharakter der "Lange Gasse" soll aber trotzdem erhalten bleiben. Durch die Planung soll die Sicherung der städtebaulichen Ziele und eine bessere Steuerung als nach § 34 BauGB erfolgen können.

#### 4. Umweltbericht

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist weder eine allgemeine Vorprüfung noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz durchzuführen. Zudem sind durch die beabsichtigte Planung eher Verbesserungen zu erwarten. Demzufolge ist auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB aufzustellen.

#### 5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist in der Regel in Gebieten des § 34 BauGB der Fall. Eine Beeinträchtigung der betroffenen Schutzgüter ist auch nicht zu erkennen. Vielmehr sind u.a. durch folgende städtebauliche Zielsetzungen Verbesserungen zu erwarten.

- Schaffung von weiteren Grünflächen
- Dachbegrünung bei Flachdächern
- Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser

#### 6. Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt. Es besteht auch kein Gefahrenverdacht.

#### 7. Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden öffentlichen Straßen und die bestehende Parkieranlage. Die Schwendergasse ist für den Fahrverkehr nicht mehr erforderlich und wird aufgehoben, da die Gebäude Schwendergasse 9, 9/1, 10 und 12 bereits über die Parkieranlage von der

Grabenstraße bzw. dem Zehntscheuerweg erschlossen sind . Zudem soll ein Ringverkehr zur Hindenburgstraße vermieden werden.

#### 8. Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung

Die abwassertechnische Erschließung ist ordnungsgemäß möglich und überwiegend bestehend. Bei künftigen Veränderungen und Neubauvorhaben wird empfohlen anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser dezentral versickern zu lassen.

#### 9. Lärmschutz

Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ist vornehmlich bei Planung neuer Baugebiete, die ein möglichst störungsfreies Wohnen gewährleisten sollen, von praktischer Bedeutung. Der hier überplante überwiegend bebaute Bereich, der (auch) zum Wohnen benutzt wird, ist bereits vorbelastet. Neue Belastungen kommen keine hinzu. Eine Möglichkeit der Lärmsanierung (aktiver Lärmschutz) ist im Plangebiet nicht erkennbar. Nach Fertigstellung der zur Zeit im Bau befindlichen L 1361 neu (Ortsumgehung Mötzingen / Bondorf) ist jedoch auch im Planbereich eine gewisse Verkehrsentlastung zu erwarten. Ein passiver Lärmschutz zur Verbesserung der Wohnqualität kann im Zuge von Bauvorhaben den Eigentümern in Eigeninitiative überlassen werden.

Für das Kulturzentrum Zehntscheuer sind vom Gemeinderat bereits Benutzungsregelungen (z.B. Beschränkung der Vergabe an Veranstalter und Nutzungszeiten) erlassen worden, sodass keine unzumutbaren Belastungen und nur wenige "seltene Ereignisse" auf die Nachbarschaft zukommen werden.


#### 10. Bodenordnung

Die Neuordnung kritischer Bereiche kann durch bodenordnende Maßnahmen (z.B. Grenzregelung oder Umlegung, sowie Aufkauf von Schlüsselgrundstücken durch die Gemeinde) erfolgen.

#### 11. Verwirklichung

Der Bebauungsplan wird vorsorglich aufgestellt um die künftige städtebauliche Entwicklung zu steuern. Kurzfristige Maßnahmen sind zur Zeit von der Gemeinde nicht beabsichtigt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich daher in mehreren Stufen über einen längeren Zeitraum erstrecken und auch davon abhängen, inwieweit finanzielle Mittel für Grunderwerbe und Bauvorhaben bereitgestellt werden können.

Bondorf, den 19.07.2004

  
( Durr, Bürgermeister )

