

Kurzbegründung zur Aufstellung des Bebauungsplans

"Am Öhliisbrunnenweg"

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die bisherige gewerbliche Nutzung auf dem Areal Öhliisbrunnenweg 17 + 19 soll aufgegeben und durch eine Wohnfolgenutzung ersetzt werden. Es handelt sich hierbei um das Grundstück der ehemaligen Firma Möbel Kußmaul.

Von der Gemeinde wurde das Areal, das bisher im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, bei der jüngsten Änderung des Flächennutzungsplans mit Wohnen gekennzeichnet. Damit sollen auch bestehende Konfliktpotenziale zwischen Gewerbe und Wohnen in diesem Bereich ausgeräumt werden.

Zur Abrundung der Bebauung werden zudem Grundstücke im südlichen Bereich des Gewerbeareals eingebunden, um eine einheitliche und zukunftsfähige Erschließung für diese Grundstücke zu ermöglichen. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach Wohnbauplätzen in der Gemeinde Bondorf ist es notwendig, weiteren Wohnraum zu schaffen.

Mit der geplanten Bebauung erfolgt auf dem bisherigen Gewerbegrundstück eine erhebliche Entsiegelung, da dieses bisher fast komplett überbaut ist.

2. Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet wird im südwestlichen Bereich durch die Mötzingener Straße begrenzt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Feldweg Flst. 395/1 des unbeplanten Außenbereichs. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Öhliisbrunnenweg. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Feldweg Flst. 413/1 des unbeplanten Außenbereichs.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan war der nördliche Bereich des Plangebietes bisher entsprechend der überwiegenden Nutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit der 7. Änderung des FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Gäu wurde dieser Bereich in Wohnbaufläche abgeändert.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan des Verbandes der Region Stuttgart im nördlichen Bereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe sowie im südlichen Bereich als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen (entsprechend dem FNP).

Die bestehende Bebauung (Gewerbe und Wohnen) wurde vom der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Bondorf im Zeitraum vom 1960 an gemäß § 34 BauGB genehmigt.

Verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB (Bebauungsplan) gibt es keine.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft bis zum Wohnhaus Öhliisbrunnenweg 11 eine am 01.04.1905 genehmigte Bauline.

4. Wahl des Verfahrens nach § 13a u. 13b BauGB

Da das Plangebiet insgesamt nur eine Fläche von ca. 1,47 ha vorweist, kann der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a und 13b BauGB durchgeführt werden, da bei der Festsetzung einer Grundfläche von 0,4 die Obergrenze von 20.000 m² (§13a BauGB) sowie 10.000 m² (§13b BauGB) deutlich unterschritten wird.

Im Verfahren nach § 13a und 13b BauGB kann von der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) und vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB) abgesehen werden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und 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. Die Belange der Umwelt und des Artenschutzes werden im Laufe Verfahrens dennoch überprüft und beachtet.

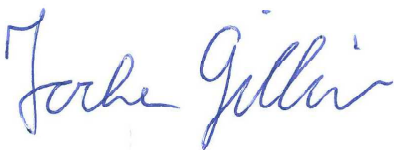
6. Städtebauliche Planung

Das gesamte Gebiet soll gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ überplant werden. Die weiteren städtebaulichen Parameter werden im Laufe des Verfahrens festgesetzt.

Verzeichnis der Anlagen:

- Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes (räumlicher Geltungsbereich v. 09.07.2019

Herrenberg, den 09.07.2019
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