

**Kreis Böblingen**  
**Gemeinde Bondorf**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

**"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 seit dem Jahr 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. 1,82 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 m<sup>2</sup> (§ 13a BauGB) sowie 10.000 m<sup>2</sup> (§ 13b BauGB) deutlich unterschritten wird.

Im Verfahren nach den §§ 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 den §§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden soll gemäß den §§ 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 des Verfahrens dennoch überprüft und beachtet.

#### **6. Städtebauliche Planung**

Das gesamte Gebiet soll gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ überplant werden.

#### **Verzeichnis der Anlagen:**

- Bebauungsplanentwurf – zeichnerischer Teil – v. 11.02.2021
- Bebauungsplanentwurf – Textteil – v. 11.02.2021
- Begründung zum Bebauungsplan v. 11.02.2021
- Umweltanalyse, Büros LarS
- Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Prüfung v. November 2020, Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol.
- Schalltechnische Untersuchung v. 04. April 2018, BS Ingenieure
- Orientierende Untergrunduntersuchung v. 24.11.2020, HPC AG

Herrenberg, den 11.02.2021  
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