

Steinenbronn, 07.12.2023

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 19.12.2023
Beschluss**

öffentlich

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie örtliche Bauvorschriften „Sindelfinger Straße / Hohewartstraße I und II“ - Neuaufstellung

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, für den im Lageplan vom 07.12.2023 des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart dargestellten räumlichen Geltungsbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Erstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 LBO.
2. Für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wird die Bezeichnung „Sindelfinger Straße / Hohewartstraße I und II“ - Neuaufstellung verwendet.
3. Die Beschlüsse des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

II. Sachdarstellung

Ausgangslage, Ziel und Zwecke

Für den betreffenden Bereich liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sindelfinger Straße / Hohewartstraße I und II“ vor, der am 13.07.2006 in Kraft getreten ist. Durch die angedachte Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen im Wesentlichen drei Ziele verfolgt werden:

1.) Städtebauliche Entwicklung im Bereich von Gewerbegrundstücken

Grundstückseigentümer im Planbereich haben signalisiert, dass Sie eine Konversion ihrer bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücke anstreben. Grundsätzlich fördert die Gemeinde Innenentwicklungsprojekte und die Schaffung von innerörtlichem Wohnraum. Zur Entwicklung des maßgeblichen Bereichs soll im weiteren ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden, welches die möglichen baulichen Potentiale aufzeigt. Dieses soll dann als Grundlage für den neuen Bebauungsplan herangezogen werden. Letzteres wurde bereits als Grundsatzbeschluss im Gemeinderat am 25.10.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

2.) Planungsrechtliche Sicherung von Bereichen ohne Bebauungsplan

An der Ecke Sindelfinger Straße / Kegelsklingstraße befinden sich bauliche Anlagen, die nach § 34 BauGB genehmigt wurden und entsprechend bauplanungsrechtlich nicht beplant sind. Dieser Umstand soll bereinigt werden und die bestehende / geplante Nutzung durch den neuen Bebauungsplan gesichert werden. Im weiteren Verfahren wird vorgeschlagen zu diskutieren, ob eine weitere wohnbauliche Entwicklung westlich der Kegelsklingstraße stattfinden soll. Durch die Straße ist die Erschließung bereits gesichert, sodass für diesen Bereich mit relativ geringem Aufwand zusätzliche Wohnbauflächen generiert werden könnten. Obwohl dieser Bereich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich liegt und im Flächennutzungsplan nicht dargestellt ist, sollte geprüft werden, ob an dieser Stelle das Potential einer Ortsrandarrondierung genutzt werden soll.

3.) Bereinigung von obsoleten Festsetzungen

Das vorliegende Plangebiet hat sich mittlerweile anders städtebaulich entwickelt, als dies im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen war. Der überwiegende Bereich ist als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen per Definition des § 6 der Baunutzungsverordnung der gleichgewichtigen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe. Große Bereiche des Plangebietes werden ausschließlich wohnbaulich genutzt. Infolgedessen ist zu befürchten, dass bei weiteren städtebaulichen Entwicklungen, mangels gewerblicher Nutzung, keine weitere Wohnbebauung genehmigt werden kann. Im zentralen Bereich des Plangebietes besteht ein Einzelhandelsbetrieb, der die Schwelle der Großflächigkeit überschreitet (über 800 m² Verkaufsfläche). Solche Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) oder Sondergebieten (§ 11 BauNVO) zulässig. Auf der aktuellen Grundlage des Bebauungsplanes „Sindelfinger Straße / Hohewartstraße I und II“ ist dieser Einzelhandelsbetrieb nicht zulässig, da in Mischgebieten ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die die Schwelle von 800 m² Verkaufsfläche unterschreiten. Durch die Neufestsetzung wird dieser Umstand geheilt und der Standort gesichert.

Bebauungsplanverfahren und weitere Vorgehensweise

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist ein qualifiziertes Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz durchzuführen. Des Weiteren sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Hierzu werden Angebote von Fachgutachtern eingeholt. Grundsätzlich wird jedoch davon ausgegangen, dass durch den Verzicht auf das innerörtliche Gewerbe mit Lieferverkehr sowie der einhergehenden Verringerung der städtebaulichen Dichte (Verringerung der Grundflächenzahl), die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Neuplanung weniger betroffen sind, als durch den geltenden Bebauungsplan.

Durch den Aufstellungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren förmlich eingeleitet. Im nächsten Schritt ist das städtebauliche Konzept und der Vorentwurf des Bebauungsplanes zu erarbeiten. Im Anschluss folgen die Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Anlagen:

Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Sindelfinger Straße / Hohewartstraße I und II, – Neuaufstellung vom 07.12.2023.