

# Gemeinde Steißlingen

Sitzung des Gemeinderates  
am 21.02.2022  
öffentlich

Tagesordnungspunkt 4

## Bebauungsplan 'Hansjakob-Areal' - Aufstellungsbeschluss

Az.: 621.41

### Sachbericht:

Die bauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde schreitet in den letzten Jahren immer stärker voran. Der Wohnbedarf führt dazu, dass Grundstücke dichter bebaut werden als in den Jahren zuvor. Aufgrund der derzeitigen Preisentwicklung rückt insbesondere das Thema „bezahlbarer“ Wohnraum in den Fokus.

Parallel sind auch die infrastrukturellen Voraussetzungen sowie die Gemeinbedarfs-einrichtungen sicher zu stellen, welche mit der Wohnbauentwicklung einhergehen. Insbesondere flächige Baulücken sowie Grundstücke mit älteren Bestandsgebäuden, welche von großen Wiesen- oder Gartenflächen umgeben sind, sind Potentialflächen zur Deckung des Wohn- und Gemeinbedarfs. Eine solche Optionsfläche liegt im Bereich zwischen der Beurener Straße und der Straße „Hinter Zinnen“ vor, welche eine Gesamtfläche von ca. 6.500 m<sup>2</sup> umfasst. Schon in den vergangenen Jahrzehnten gab es für diesen Bereich konkrete Planungsziele der Gemeinde, welche sich bisher jedoch nicht realisieren ließen. Zuletzt in den Jahren 2015 und 2016 wurde die Fläche im Innenentwicklungskonzept der Gemeinde erhoben und als geeignete Entwicklungsfläche bewertet.

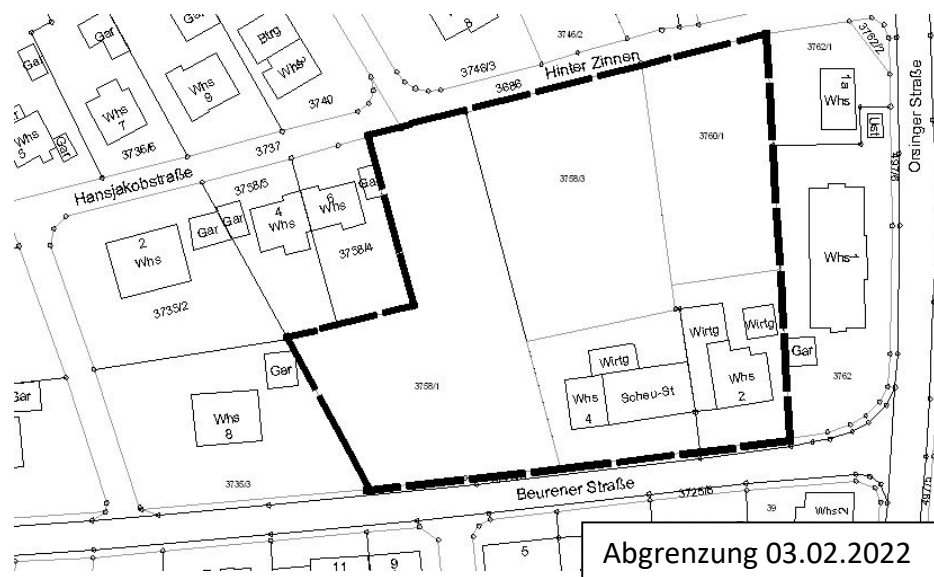
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hansjakob-Areal“ sollen die Planungsziele, welche dem Wohl der Allgemeinheit dienen, sichergestellt werden. Konkret handelt es sich um ein Gebiet, in welchem Flächen für den Gemeinbedarf, wie öffentliche und soziale Einrichtungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) und Flächen für Wohngebäude des sozialen Wohnungsbaus bzw. für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bereitgestellt werden sollen.

Aktuelle und konkrete Anfragen und die allgemein sehr bewegliche Situation auf dem Grundstücksmarkt begründen das Sicherungsbedürfnis dieser Flächen.

### I. Gebietsabgrenzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 3758/1, 3758/3 und 3760/1.

Der Geltungsbereich des Planbereichs ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



## II. Begründung

### a) Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Basierend auf den grundsätzlichen Entwicklungszielen der Gemeinde, welche als Handlungsfelder beispielhaft die Schaffung von bezahlbarem Wohnungsbau, Flächen für seniorengerechtem Wohnen und die Sicherstellung des Betreuungsangebots vorsehen, ist es auch städtebauliches Ziel, die hierfür geeigneten Flächen für diese teilweise öffentlichen Zwecke zu entwickeln.

Der vorliegende Geltungsbereich „Hansjakob-Areal“ ist Bestandteil des Baulückenkatasters und hat sich insbesondere im Zuge der Erstellung des Innenentwicklungskonzepts 2015/2016 für eine solche Entwicklung als grundsätzlich geeignet qualifiziert.

Mit einer ausschließlichen Wohn- oder auch Mischnutzung, wie sie derzeit auf der Fläche möglich wäre, blieben diese Ziele verfehlt.

Die gewählte Abgrenzung ist geeignet, die nachfolgend dargestellten und zu verfolgenden städtebaulichen Ziele in einem zentrumsnahen Bereich zu sichern. Ein bestehender Straßen- und Baufluchtenplan, welcher Teile der neu zu überplanenden Flächen betrifft, wird teilweise im Verfahren aufgehoben.

### b) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen entsprechend den bereits erwähnten Entwicklungszielen der Gemeinde Steißlingen für das Gebiet „Hansjakob-Areal“ insbesondere die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt werden. Es wird im laufenden Verfahren noch untersucht, ob sich alle Ziele gemeinsam realisieren lassen oder nur einzelne Ziele konkretisiert werden können:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnungsbau
- Vorbeugung der Schaffung von unerwünschten Gemengelage und Nutzungskonflikten, Erhalt des Ortsbilds
- Wohnraum für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (z.B. altersgerechtes Wohnen,...)
- Betreuungsangebot für Kinder
- Freiflächengestaltung und Aufwertung sowie ggf. Begrünung
- Gebäude für soziale und gesundheitliche Zwecke, wie z.B. Pflegeeinrichtungen

### c) Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung und Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan „Hansjakob-Areal“ kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, keine Vorhaben vorgesehen sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen, die der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen beschließt:

- Verzicht auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2. Entsprechend § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird bekanntgegeben, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und äußern kann.
- Wahlfreiheit - der betroffenen Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder eine öffentliche Auslegung durchzuführen (Der Beschluss über die Vorgehensweise erfolgt erst mit der Zustimmung zum Entwurf).
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB.
- Verzicht auf eine zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB.

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung ist vorgesehen, gemäß § 74 LBO ergänzend „Örtliche Bauvorschriften“ zu erlassen.

Die Fläche innerhalb der Gebietsabgrenzung ist im Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als gemischte Baufläche ausgewiesen, sodass sich der Bebauungsplan „Hansjakob-Areal“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Soweit erforderlich, erfolgt in einem Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) eine Anpassung.

Der Beschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 i. V. mit § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der öffentlichen Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen,

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, und
- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Aufstellung des Bebauungsplans „Hansjakob-Areal“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB auf Grundlage des Abgrenzungsplans vom 03.02.2022 wird zugestimmt.
2. Der Beschluss wird mit den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans sowie mit dessen Begründung öffentlich bekannt gemacht.