

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Stadt Gundelsheim

Bebauungsplan "Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg" mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Gundelsheim

- Erneute Offenlegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB des erneuerten Entwurfs des Bebauungsplans und der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Gundelsheim hat in öffentlicher Sitzung am 27.03.2024 den erneuerten Entwurf des Bebauungsplans „Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg“ und der örtlichen Bauvorschriften in der Kernstadt Gundelsheim mit Datum vom 27.03.2024 gebilligt und die erneute Offenlegung nach § 4a Abs. 3 BauGB freigegeben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 6, 6/1, 6/2, 7, sowie einen Teilbereich des Grundstücks mit der Flurstücks-Nummer 11/1.

Im Einzelnen gilt der Lageplan des Büros KMB aus Ludwigsburg. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“. Der Sanierungssatzung liegt ein Neuordnungskonzept zugrunde, das im dortigen Bereich insbesondere Ein- und Doppelwohnhäuser bzw. eine dichtere Bebauung als Planungs- und Sanierungsziel beinhaltet.

Der Stadt Gundelsheim wurden in der Vergangenheit mehrfach Planungsentwürfe bzw. Bauvoranfragen von den Grundstückseigentümern selbst, aber auch von potentiellen Investoren, vorgelegt. Diese entsprachen jedoch nicht den festgesetzten Planungs- und Sanierungszielen.

Der gegenwärtige Bedarf an Wohnraum und die Nachfrage an freien Grundstücken in zentraler Lage ist ungebrochen hoch. Deshalb besteht dringender Handlungsbedarf, die im Neuordnungskonzept beschlossenen Ziele zeitnah umzusetzen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 23.02.2022 wurde der Bebauungsplanentwurf „Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg“ gebilligt und beschlossen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die Auslegung fand vom 14.3.2022 bis 15.04.2022 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden Bedenken zur schalltechnischen Verträglichkeit des neuen Plangebiets mit dem vorhandenen Freibad vorgebracht. Auf dieser Grundlage wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass eine uneingeschränkte Bebauung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet aufgrund der vorhandenen Geräuschmissionen nicht möglich ist.

Dies führt zur erneuten Erstellung des Bebauungsplanentwurfs mit der neuen Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet. Dementsprechend wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet woraufhin ein neues schalltechnisches Gutachten durch die Kurz-Fischer-GmbH erstellt wurde. Mit den vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen kann die Lärmproblematik bewältigt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Laut § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren abgesehen werden. Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß Vorschriften des Baugesetzbuchs öffentlich auszulegen.

Ziele der Planung sind die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen und Gewerbeflächen, die Erhaltung der Attraktivität des Ortskerns, die Nutzung innerörtlicher Potenziale sowie die Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes. Die Topographie soll gestalterisch berücksichtigt und funktional genutzt werden. Eine schrittweise und flexible Entwicklung soll ermöglicht werden.

Das Plangebiet wird als „Urbanes Dorf“ mit vertikaler Nutzungsmischung konzipiert, das zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten an die Altstadt anbindet, die Topographie berücksichtigt und sich städtebaulich in die Umgebung einfügt.

Darüber hinaus sollen im Plangebiet neue West-Ost-Verbindungen zur Schulgasse und zum Ziegelweg geschaffen werden, um Wegeverbindungen zur angrenzenden Altstadt herzustellen.

Der erneuerte Entwurf des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung vom 27.03.2024, der Schallimmissionsprognose sowie der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung liegen digital in der Zeit

vom 18.04.2024 bis einschließlich 21.05.2024

im Internet auf der Homepage der Stadt Gundelsheim unter

www.gundelsheim.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bauleitplaene/aktuelle-verfahren

öffentlich aus.

Die oben genannten Unterlagen liegen zusätzlich im Rathaus Gundelsheim, Tiefenbacher Straße 16, 74831 Gundelsheim, Bauamt, Zimmer-Nr. 8, während der üblichen Dienststunden, öffentlich aus.

Innerhalb der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich, mündlich zur Niederschrift oder elektronisch unter der E-Mail-Adresse Ines.Wunder@gundelsheim.de bei der Stadt abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Gundelsheim, den 15.04.2024



Heike Schokatzen
Bürgermeisterin