# Sitzungsvorlage

für den Gemeinderat
am 24.01.2022

Gemeinde Schlierbach

| **Sachbearbeiter:** Hr. Hauf | **Amt:** Hauptamt | **Az.:** 621.41 | **SV: 2** |
|---|---|---|---|

| **Datum** | **Gremium** | | **TOP** |
|---|---|---|---|
| 19.01.2022 | Technischer Ausschuss | nichtöffentlich | 5 |
| 24.01.2022 | Gemeinderat | öffentlich | 4 |

**TOP 4: Bebauungsplan "Hohenstaufenstrasse, 1. Änderung"**
**Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**
**Aufstellungsbeschluss**

**Anlagen:** Anlage 1: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Hohenstaufenstrasse, 1. Änderung“ vom 24.01.2022
Anlage 2: Auszug bestehender Bebauungsplan

I. Sachverhalt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hohenstaufenstrasse“ im Jahr 1973 hat die Gemeinde Schlierbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung zwischen der Bundesstraße B297 im Norden und der Göppinger Straße im Süden geschaffen. Im Westen reicht der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bis an den heutigen Breitensteinweg heran.

Der Bebauungsplan setzt für die Flächen nördlich der Göppinger Straße ein Mischgebiet mit großzügigen Baufenstern fest. Neben Wohnnutzungen sind in einem Mischgebiet insbesondere auch gewerbliche Nutzungen zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Breitensteinweg“ im Jahr 2012 hat die Gemeinde den westlichen Bereich des Bebauungsplans „Hohenstaufenstrasse“ überplant und in diesem Zuge eine Neuordnung der Grundstücke für die Erschließung eines kleinen Wohngebietes vorgenommen.

Ausgelöst durch einen anstehenden Generationenwechsel zeichnet sich im Gebiet östlich des Breitensteinweges in den kommenden Jahren eine weitere bauliche Veränderung ab. Aufgrund der großzügigen Grundstückszuschnitte weist das Gebiet ein hohes Potential für die Innenentwicklung und die Nachverdichtung auf. Der bestehende Bebauungsplan „Hohenstaufenstrasse“ ist aufgrund seiner planungsrechtlichen Festsetzungen aus Sicht der Verwaltung jedoch nur bedingt geeignet, die städtebauliche Ordnung und eine für das Gebiet verträgliche Dichte der Bebauung zu gewährleisten.

Langfristiges Ziel der Gemeinde ist es, die in den vergangenen Jahren begonnene Entwicklung im Bereich nördlich der Göppinger Straße hin zu einem Standort für Wohnen weiter zu unterstützen. Dabei sollen insbesondere die vorhandenen Strukturen aus klassischen Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit 2 bis 3 Wohneinheiten, welche die Umgebung in besonderem Maße prägen, für das Gebiet fortgeschrieben werden. Eine

höhere Dichte der Bebauung würde jedoch dem städtebaulichen Charakter des Gebietes widersprechen.

Darüber hinaus sollen im Zuge der Planaufstellung die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften an die heutigen Anforderungen hinsichtlich einer Wohnbebauung angepasst werden. Dies betrifft z.B. die Anhebung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen für PKW, so dass die Göppinger Straße nicht übermäßig durch parkende PKW belastet wird und ihrer Erschließungsfunktion für ein weitläufiges Gebiet gerecht werden kann.

Die Verwaltung schlägt daher vor, in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans einzusteigen, um die zukünftige bauliche Entwicklung im Gebiet steuern zu können. Dadurch soll sichergestellt werden, dass mittel- bis langfristig vorgesehene Baumaßnahmen von privater Seite mit den Entwicklungszielen der Gemeinde in Einklang gebracht werden.

Zum jetzigen Planungsstand ist noch kein Bebauungsplanentwurf mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vorhanden. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des Lageplans zum Aufstellungsbeschluss vom 24.01.2022 zu fassen und in das weitere Bebauungsplanverfahren einzusteigen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Hohenstaufenstrasse, 1. Änderung“ vom 24.01.2022 wurde vom Planungsbüro mquadrat aus Bad Boll vorbereitet und liegt als Anlage bei.

## II. Alternativen:

Eine Änderung des Bebauungsplans „Hohenstaufenstrasse“ wird nicht durchgeführt.

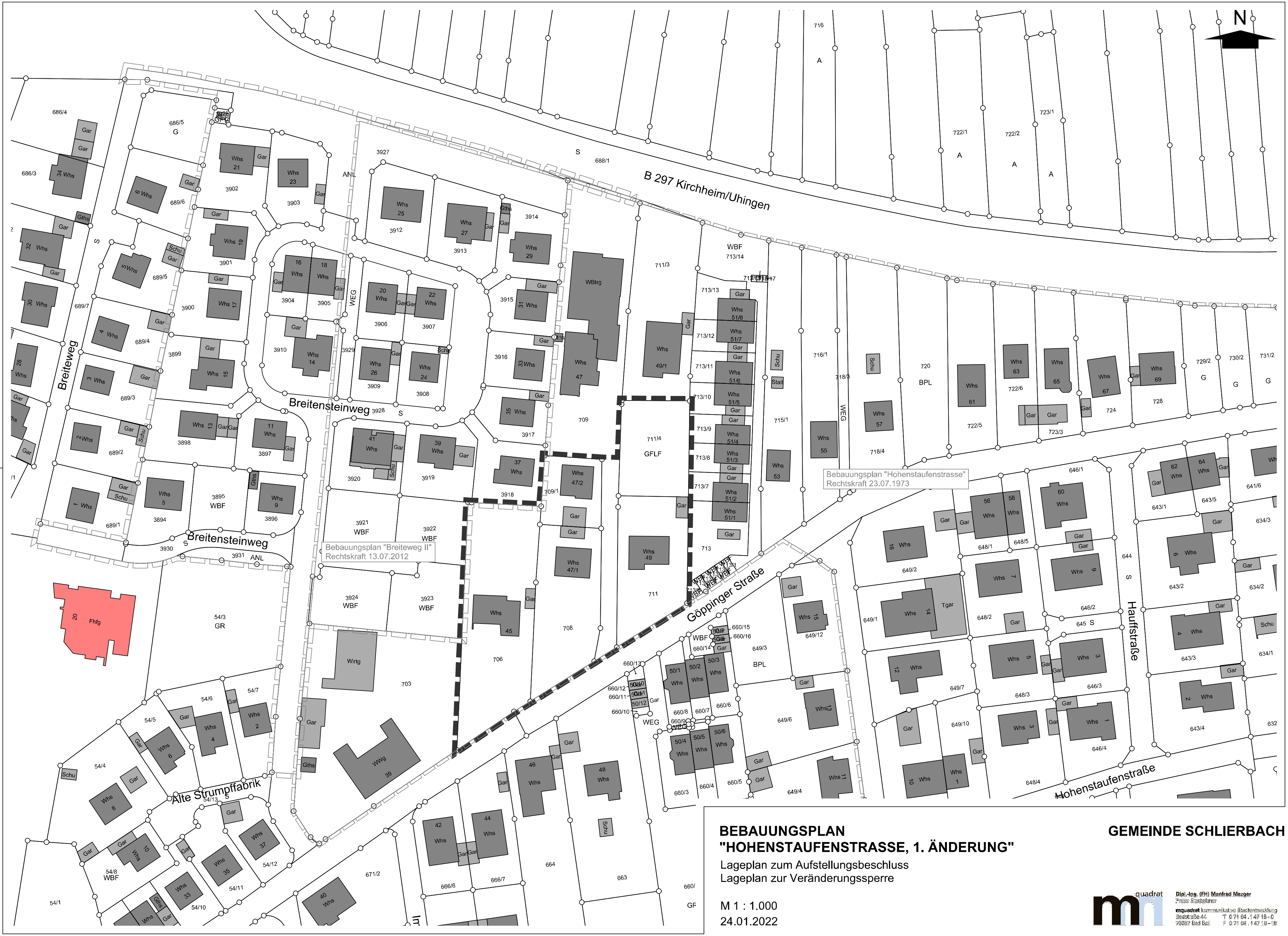
## III. Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten für städtebauliche Entwicklungen sind im Haushaltsplan eingeplant.

## IV. Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt für den im beiliegenden Lageplan vom 24.01.2022 dargestellten Bereich nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Hohenstaufenstrasse, 1. Änderung“ und die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

2. Der Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.




# BEBAUUNGSPLAN "HOHENSTAUFENSTRASSE, 1. ÄNDERUNG"

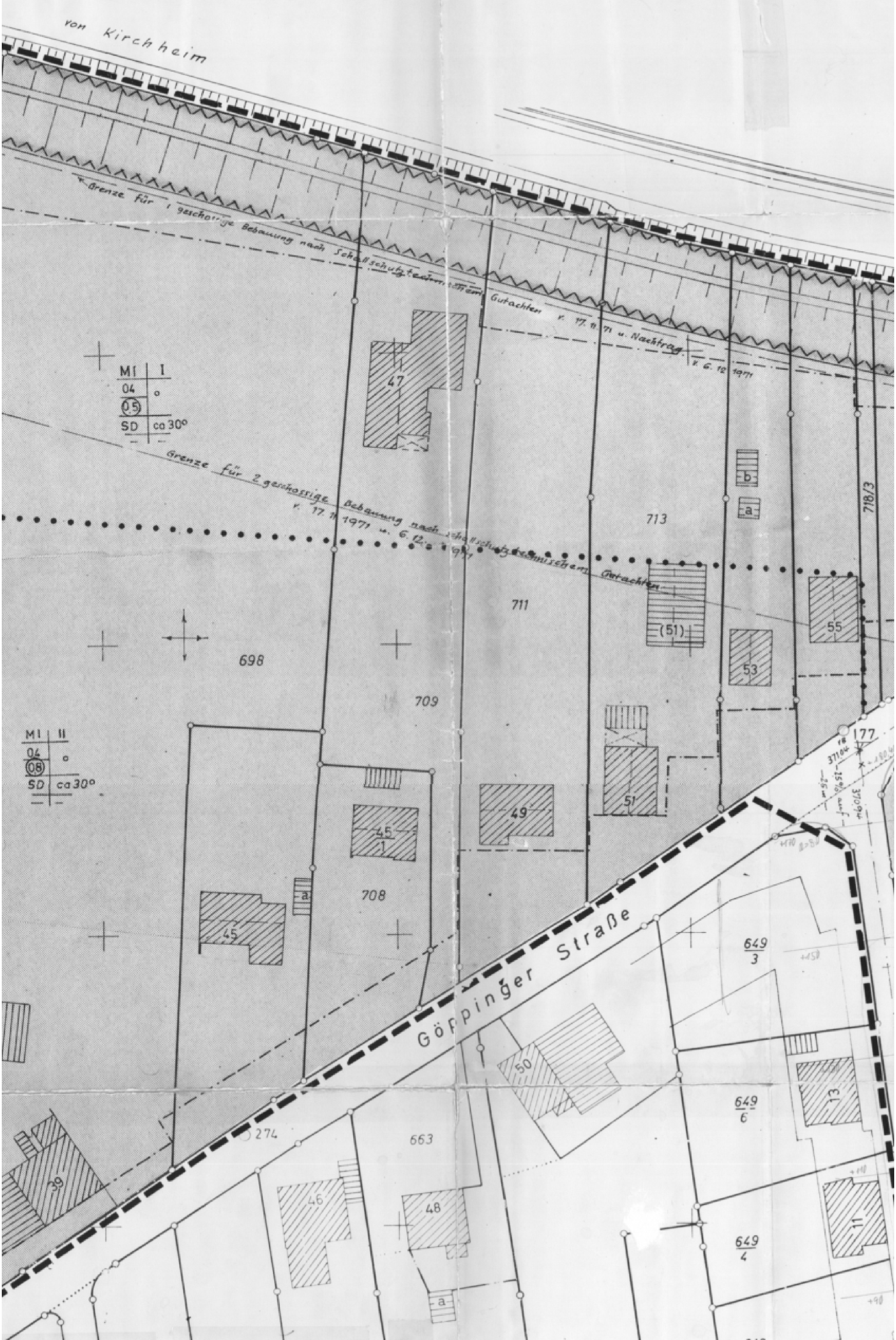
Lageplan zum Aufstellungsbeschluss
Lageplan zur Veränderungssperre

M 1 : 1.000

24.01.2022

**GEMEINDE SCHLIERBACH**

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner
mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18


von Kirchheim
Grenze für 1 geschossige Bebauung nach Schallschutztechnischem Gutachten v. 17. 11. 71 u. Nachtrag v. 6. 12. 1971
MI | I
04 | o
0,5
SD | ca 30°
Grenze für 2 geschossige Bebauung nach schallschutztechnischem Gutachten v. 17. 11. 1971 u. 6. 12. 1971
47
713
718/3
711
(51)
55
53
698
709
MI | II
04 | o
0,8
SD | ca 30°
177
51
49
45
1
708
45
Göppinger Straße
649
3
50
649
6
13
274
663
39
46
48
649
4
11