



Bauherr: Gemeinde Gosheim

Projekt: Bebauungsplan „Egarten – 1. Änderung“

Planungsstand: Satzung

Inhalt: Begründung / Erläuterung

Plangrundlage / -bezug:

Bebauungsplan Baugebiet „Egarten – 1. Änderung“, bestehend aus:

1. Übersichtskarten und Übersichtspläne
 - 1.1. Übersichtskarte M 1: 2.500 v. 27.04.2020, Format A4 <11_g99140a_01_dwg.pdf>
 - 1.2. Übersichtslageplan Baugebiet M 1: 1.000 v. 20.02.2019, Format 590 x 420 <12_go99140a_04_dwg.pdf>
2. Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil
 - 2.1. Lageplan zeichnerischer Teil (Teil A), Schriftlicher Teil (Teil B); Übersicht M 1:500 u.a. vom 27.04.2020; Format 900 x 594 <21_go99140a_05_docx.pdf>
 - 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen Festsetzungen vom 27.04.2020 <22_go99440a_docx.pdf>
3. Begründung / Erläuterung
 - 3.1. Begründung / Erläuterungen vom 27.04.2020 <31_go99240a_docx.pdf>

Bearbeiter: KH / AG

Datum: 27.04.2020



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung und Erfordernis	2
2	Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	2
3	Geplante Änderungen	3

1 Vorbemerkung und Erfordernis

Die Gemeinde Gosheim liegt im Landkreis Tuttlingen. Sie bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Wehingen, Bubsheim, Reichenbach, Egesheim, Königsheim und Deilingen den Gemeindeverwaltungsverband Heuberg (GVV) mit Sitz in Wehingen. Gosheim hat z. Zt. ca. 3.900 Einwohner mit steigender Tendenz und hat sich in den letzten Jahren strukturell vornehmlich als Industriegemeinde entwickelt.

Der Bebauungsplan "Egarten" der Gemeinde Gosheim wurde vom Landratsamt Tuttlingen am 14.12.1976 genehmigt. Der Bebauungsplan „Egarten“ weist dieses Gebiet als „reines Wohngebiet“ (WR) aus.

Das Gebiet ist in beiliegendem Lageplan eingetragen. Die Gesamtgröße beträgt ca. 0,41 ha. Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Gosheim und befindet sich im Nordosten des Gemeindegebiets. Der Planbereich lässt sich wie folgt abgrenzen:

- Im Süden durch die Industriestraße
- Im Norden durch die Schwabenstraße
- Im Nord-Osten durch bestehende Bebauung entlang der Schwabenstraße
- Im Süd-Westen durch bestehende Bebauung entlang der Egartenstraße

Das Planungsgebiet liegt insgesamt auf Gemarkung Gosheim. Die Änderung liegt innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches, eine Veränderung des bestehenden Geltungsbereiches „nach außen“ ist nicht vorgesehen.

Das Gelände weist ein von Norden nach Süden steigendes Relief auf. Der Hochpunkt liegt bei ca. 851,00 m+NN (in etwa auf südlicher Seite). Der Tiefpunkt befindet sich an der Nordseite des Gebietes bei ca. 846,00 m+NN.

Die von der Planänderung betroffenen Flächen sind teilweise mit Wohnhäusern, Garagen und Unterstell-schuppen bebaut.

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgebiete bzw. Biotop o.ä. sind im Plangebiet nicht bekannt.

Übergeordnete Planungen der Gemeinde oder anderer Planungsträger, die das Plangebiet selbst nach-teilig betreffen, sind nicht bekannt.

2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Seit der Einführung des §13a BauGB ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleu-nigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen.



Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000m² oder
- 20.000m² bis weniger als 70.000m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Egarten – 1.Änderung“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.140 m². Die nach dem BauGB für die Anwendung des §13a einzuhaltenden Grenzwerte werden damit deutlich eingehalten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gosheim hat am 16.09.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Egarten“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB zu ändern.

Der Verlauf des Geltungsbereiches sowie dessen Größe sind identisch mit der Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Egarten“.

3 Geplante Änderungen

Die planungsrechtliche Nutzungsfestsetzung „WR“ gibt für diesen Flächenbereich relativ stringente Vorgaben zur Nutzung der Grundstücke vor, für welches angesichts des Satzungszeitpunktes die Baunutzungsverordnung von 1968 maßgebend ist. Da ansonsten in den Satzungsunterlagen keine gesonderten Befreiungen oder Festsetzungen ausgesprochen wurden, sind an Nutzungen (nur) reine Wohngebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen, zulässig. So ist auch eine seit geraumer Zeit vorliegende Anrengung, parallel der Industriestraße liegende Teilflächen als Parkplätze auszuweisen, bis dato planungsrechtlich nicht möglich.

Die umgrenzenden Gebiete sind vielmehr als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) bzw. als Mischgebiet (MI) einzustufen. Darüber hinaus ist auf der gegenüberliegenden Seite der Industriestraße planungsrechtlich ein „Gewerbegebiet mit Einschränkung“ (GE m.E.) angrenzend.

Aus einem „reinen Wohngebiet“ reflektieren relativ strenge Immissionsschutzvorgaben auf die umliegenden Gebiete und deren Nutzung. Die Ausweisung des „Reinen Wohngebietes“ hat also bis dato keine Regelungswirkung innerhalb des Geltungsbereiches entfacht, gleichzeitig aber die Anforderungen an umliegende Nutzer im Bereich der Immissionsprohylaxe deutlich gefordert.

Der Gesetzgeber fordert daher üblicherweise gewisse Nutzungsabstufungen, so dass konkurrierende Gebietstypen, z.B. GE mit WR, nur räumlich getrennt und voneinander abgesetzt ausgewiesen werden.

Die Erschließung erfolgt über die bereits im Bebauungsplan 1976 ausgewiesene, aber bis dato noch nicht ausgebaute Stichstraße. Die Gemeinde hat hierzu aus der Schwabenstraße heraus Anschlüsse für die Entwässerung (Mischwasser) und Wasserversorgung bereits vorbereitet. Die Erschließungsanlage selber bleibt also unbeeinflusst davon, ob der Bebauungsplan geändert wird oder nicht.

Da auf den noch nicht bebauten Grundstücken konkretes Bauinteresse besteht, soll die Maßnahme kurzfristig umgesetzt werden. Die Gemeinde kann mit diesem Verfahren damit angesichts des sowieso vorhandenen Mangels an Bauland einen ansonsten nicht bzw., schwer bebaubaren innerörtlichen Bereich nachverdichten.

Die Erschließungskosten werden gesondert beschrieben.

Gosheim, im April 2020