

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Grabenstetten



Bebauungsplan

„Rathaus, Schule und Umgebung“

2. Änderung

Begründung

Stand 10.05.2022

**Hans Sigel GmbH
Gesellschaft für Kommunalentwicklung
Limburgstr. 5
72587 Römerstein**

**Architektenpartnerschaft
Keinath und Dr. Dietl
Oberstdorfer Str. 20
70327 Stuttgart**

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Rathaus, Schule und Umgebung“ 2. Änderung

1. Anlass, Zweck und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Grabenstetten hat am 12.11.2013 den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Rathaus, Schule und Umgebung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Am 16.11.2013 ist er Bebauungsplan durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

Eine erste Änderung erfolgte am 23.01.2018.

Nachdem das Plangebiet in der Ortsmitte von Grabenstetten liegt und großer Bestandteil des Sanierungsgebietes „Ortskern Grabenstetten ist, haben sich, bedingt auch durch größere Baumaßnahmen, Abbrüche, Grundstücksneuordnungen und Veränderungen der Verkehrs- und öffentlichen Räume, verbunden mit neuen Nutzungsanforderungen, Situationen ergeben, die auch nun wieder eine Bebauungsplanänderung erfordern.

So konnte durch den Erwerb verschiedener Grundstücke an der Böhringer und Uracher Straße, sowie „Im Hof“ die Grundversorgung von Grabenstetten mit einer Bäckerei mit Café, die auch teilweise die Versorgung der Bevölkerung mit Fleisch- und Wurstwaren übernahm, gesichert werden.

Des Weiteren konnte in diesem Zusammenhang die verkehrliche Situation verbessert, der Bereich „Im Hof“ neu erschlossen und damit auch das Angebot von Parkierungsflächen deutlich vergrößert werden.

Dies alles hat zwischenzeitlich dazu beigetragen, dass in diesem Bereich des unmittelbaren Ortskerns einiges in Bewegung kam. Nicht zuletzt auch durch den Brand an der Grundschule und den Bedarf an Kindertagesplätzen.

Weiter kam der Bedarf einer vorhandenen Gastronomie in der Uracher Straße hinzu, die in absehbarer Zeit die auf den Restflächen ihrer Landwirtschaft auf den südlich angrenzenden Flächen einen Biergarten einrichten möchte. Nur diese geplante Nutzung soll von der Bebauungsplanänderung abgedeckt werden.

Auch die schon im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Fußwegverbindung vom „Im Hof“ zu Schule und Kindergarten, muss nach Westen verlegt werden, weil nur so eine Einigung mit den Grundstückseigentümern möglich war.

Dazu sieht die Gemeinde mittel- bis langfristig einen Bedarf für eine Einrichtung der Altenpflege. Diese möchte sie gerne im Südwesten des Plangebietes und damit außerhalb der bestehenden Gebietsgrenze realisieren.

Auch der Parkplatz hinter Turn- und Festhalle wird dabei berührt und ist in Teilen umzuplanen.

All diese zum Teil schon bald zu realisierenden Veränderungen bedingen nun eine entsprechende Fortschreibung des bestehenden Bebauungsplans.

Einmal durch Erweiterung des Plangebietes und zum anderen durch teilweise Veränderung der bebaubaren Flächen.

Nachdem sich die Änderungen ausschließlich auf den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans beziehen, bleiben die textlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften von dieser Planänderung unberührt.

Die Veränderungen sind im Grundsatz nicht gravierend, dienen jedoch dem Zweck und dem von Anfang an angestrebten Ziel einer geordneten Innenentwicklung, Sicherung und Entwicklung der Grundversorgung, der Verwaltung, den Sozialeinrichtungen, den Schul- und Sporteinrichtungen mit Parkierungs- und Freizeiteinrichtungen sowie einer geordneten, ortsbildgerechten Wohnbebauung. Mit dem Ergebnis einer jetzt schon deutlich absehbaren Stärkung des Ortskerns von Grabenstetten.

2. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Das zu ändernde Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grabenstetten vom 23.02.2007 entlang der Uracher und Böhringer Straße als „gemischte Baufläche“ und im Bereich von Rathaus, Schule und Mehrzweckhalle als „Fläche für Gemeinbedarf“ ausgewiesen.

Der Änderungsentwurf deckt sich auch nach der Änderung mit den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzungen und ist insoweit auch aus diesem entwickelt.

Die Schutzzone des Heidengraben, die das Plangebiet durchzieht wurde in jüngster Zeit vom Denkmalamt etwas verändert und wurde entsprechend in die geänderten Pläne aufgenommen, so dass zukünftige Baumaßnahmen sich daran orientieren können.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet entspricht weitgehend dem bestehenden Plangebiet und wird nur im Südwesten etwas vergrößert um auf einem vor kurzem erworbenen Grundstück eine Baufläche für eine Altenpflegeeinrichtung zu sichern. Um diese Baufläche wird damit die „Fläche für Gemeinbedarf“ ausgedehnt.

4. Städtebauliches Konzept (Sanierungskonzept)

Das städtebauliche Konzept dient wie in der Begründung zum Bebauungsplan vom 16.11.2013 dargelegt als Grundlage. Dabei geht man auch zukünftig davon aus, dass durch Pflege, Erhaltung und Weiterentwicklung des vorhandenen charakteristischen Ortsbildes unter Einfügung angepasster Neubauten die vorhandene Bebauung in ihrem Grundcharakter erhalten bleibt.

Die Bauformen sollen weiterhin von einem sich aus einem Rechteck entwickelnden Baukörper mit einem geneigten Satteldach mit roter bis rotbrauner Ziegel- und Dachsteindeckung zwischen 40° und 55° Dachneigung aus (jeweils in den einzelnen Gebietsteilen variierend) bestehen. Wünschenswert ist auch weiterhin der Erhalt der in Grabenstetten weit verbreiteten, straßenständigen Zwerchbauten.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung und die Bauweise wird durch die Änderung nicht berührt.

6. Erschließung und Parkierung

Die vorhandenen Verkehrsflächen sollen auch zukünftig das Grundgerüst der Erschließung bilden.

Des Weiteren sind ausreichend Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen vorgesehen.

7. Technische Infrastruktur

Die Abwasserbeseitigungsanlagen, die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sind in ausreichendem Maß vorhanden und werden im Rahmen von Baumaßnahmen lediglich dort, wo akuter Bedarf besteht, erneuert und instandgesetzt.

9. Freiflächen und Begrünung

Ziel der Änderung ist es auch eine qualitätsvolle Gestaltung der befestigten Flächen, der Erschließungsflächen und Hofräume in Zusammenhang mit einer Durchgrünung der die Bebauung gliedernden Freiräume zu erreichen.

Der Bebauungsplan beinhaltet hierzu verschiedene Festsetzungen, wie zum Beispiel:

- Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Einzelbäume und weitere Pflanzmaßnahmen.
- Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen.
- Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen vor allem im Bereich der vorhandenen Hausgärten.
- Oder auch die Außenanlagen der neuen Schule und der Turnhalle, die in den Plan integriert wurden.
- Dabei ist der Anpflanzung von heimischen Gehölzen nicht nur im Bereich der Pflanzgebote entsprechend der Pflanzliste im Textteil des Bebauungsplan Vorrang einzuräumen.

Durch Vorgaben dieser Art soll das gewachsene, heute schon mit viel Grün ausgestattete Ortsbild erhalten und verbessert werden.

10. Eingriffe in Natur, Landschaft, Umwelt und Artenschutz

Nachdem es sich um die Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung handelt, ist eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht notwendig.

12. Lärmeinwirkungen

Durch die Änderung ergeben sich keine neuen Lärmeinwirkungen durch Störquellen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, mit Ausnahme des bestehenden Straßenlärms während des Berufsverkehrs.

Von den Planungen ausgehend sind keine zusätzlichen Lärmeinwirkungen zu erwarten. Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen sind aus diesem Grunde für das Plangebiet nicht erforderlich.

13. Örtliche Bauvorschriften

Die bestehenden Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO bleiben im Wesentlichen unverändert.

Aufgestellt:

Römerstein, den 30.06.2021/10.05.2022

gez.

Roland Deh

Bürgermeister