

## Sitzungsvorlage

- öffentlich -

---

<b>Gremium:</b>	<b>Gemeinderat</b>
<b>Sitzungsdatum:</b>	<b>03.05.2022</b>
<b>GD-Nr.:</b>	<b>13/22</b>
<b>Anlagen:</b>	<b>1</b>
<b>Aktenzeichen:</b>	<b>022.32</b>
<b>Sachbearbeiter/in</b>	<b>SCA</b>

---

### Tagesordnungspunkt

BPlan Rohr - 1. Änderung  
Hier: Aufstellungsbeschluss

### Beschlussvorschlag

Für den im Lageplan vom 27.04.2022 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) ein Bebauungsplan zusammen mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 1 LBO (Landesbauordnung) aufgestellt.

### Begründung

#### 1. Anlass der Planung

Mit den Planungsarbeiten für das Gewerbegebiet "Rohr" wurde bereits 2005 begonnen. Damals wurden erste Entwurfsüberlegungen zusammengestellt und im Zusammenhang mit der Entwicklungskonzeption 2020 diskutiert.

Die Fläche wurde wegen der schwierigen Grundstücksverhältnisse (weit über 100 Eigentümer) bisher nur an den Rändern erschlossen. Zwischenzeitlich konnte der Grunderwerb in dem inneren Bereich erfolgreich vorangetrieben werden. Es existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vom 12.11.2013. Er konnte aber aufgrund der erwähnten Schwierigkeiten im Grunderwerb insbesondere im mittleren Bereich nicht vollzogen werden.

#### 2. Ziele und Zwecke der Planung

Da die vorhandenen Gewerbeflächen in Ofterdingen erschöpft sind und verschiedene Firmen Interesse an einer Bebauung gezeigt haben, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierin sollen die Ergebnisse der Umlegung übernommen werden, um die Erschließung der Gesamtfläche zu ermöglichen. Dabei ist vorgesehen, die vorhandenen privaten Gärten räumlich zu bündeln. Eine abschnittsweise Bebauung ist nach wie vor möglich.

### **3. Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,8 ha und wird begrenzt

im Norden: durch die Hafnerstraße sowie die Bebauung an der Hafnerstraße

im Osten: durch die Bundesstraße (B 27)

im Süden: durch die Straße „Weiherrain“ sowie die Bebauung an der Straße „Weiherrain“

im Westen: durch die Gewerbestraße sowie die Bebauung an der Gewerbestraße

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der Abgrenzungsplan vom 27.04.2022.

### **4. Bestehende Nutzungen**

Aus der immensen Zahl an Flurstücken und den komplexen Eigentumsverhältnissen ergibt sich ein diffuses Bild hinsichtlich der Flächennutzung. Im zentralen Bereich werden einige Grundstücke landwirtschaftlich genutzt. In anderen Bereichen liegen Wiesenflächen vor, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen sind.

### **5. Geplante Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung**

Im mittleren Teil des Plangebietes soll eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ entstehen. Im Zuge der Umlegung hat sich herausgestellt, dass ein Teil der dort ansässigen Gartengrundstücke die bisherige Nutzung fortsetzen wollen. Dies soll im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Die sonstige Nutzung orientiert sich mit seinen Festsetzungen an den angrenzenden Bebauungsplänen und der umgebend bereits entstandenen Nutzungen. Vorgesehen ist daher eine Festsetzung als Gewerbegebiet.

### **6. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mössingen – Bodelshausen – Ofterdingen (1. Fortschreibung, rechtswirksam seit dem 24.08.2001) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Grundsätzlich gilt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entwickeln sind. Je nach Festsetzung der Gebietskategorie ist dies im weiteren Verfahren zu beurteilen.

Für den Geltungsbereich besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Rohr“ vom 12.11.2013. Dieser Bebauungsplan umfasste eine Fläche von ca. 6,5 ha und reicht von der B 27 bis nahe an die Steinlach. Er beinhaltet im Westen bis zur Gewerbestraße eine Gewerbe-Nutzung westlich der Gewerbestraße eine Mischgebiets-Nutzung.

### **7. Fachgutachten und weitere Untersuchungen**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind alle planungsrelevanten fachlichen Aspekte wie Artenschutz, Naturschutz, Schall etc. zu untersuchen und zu bewerten und in die Planung einzustellen.

### **8. Weitere Vorgehensweise**

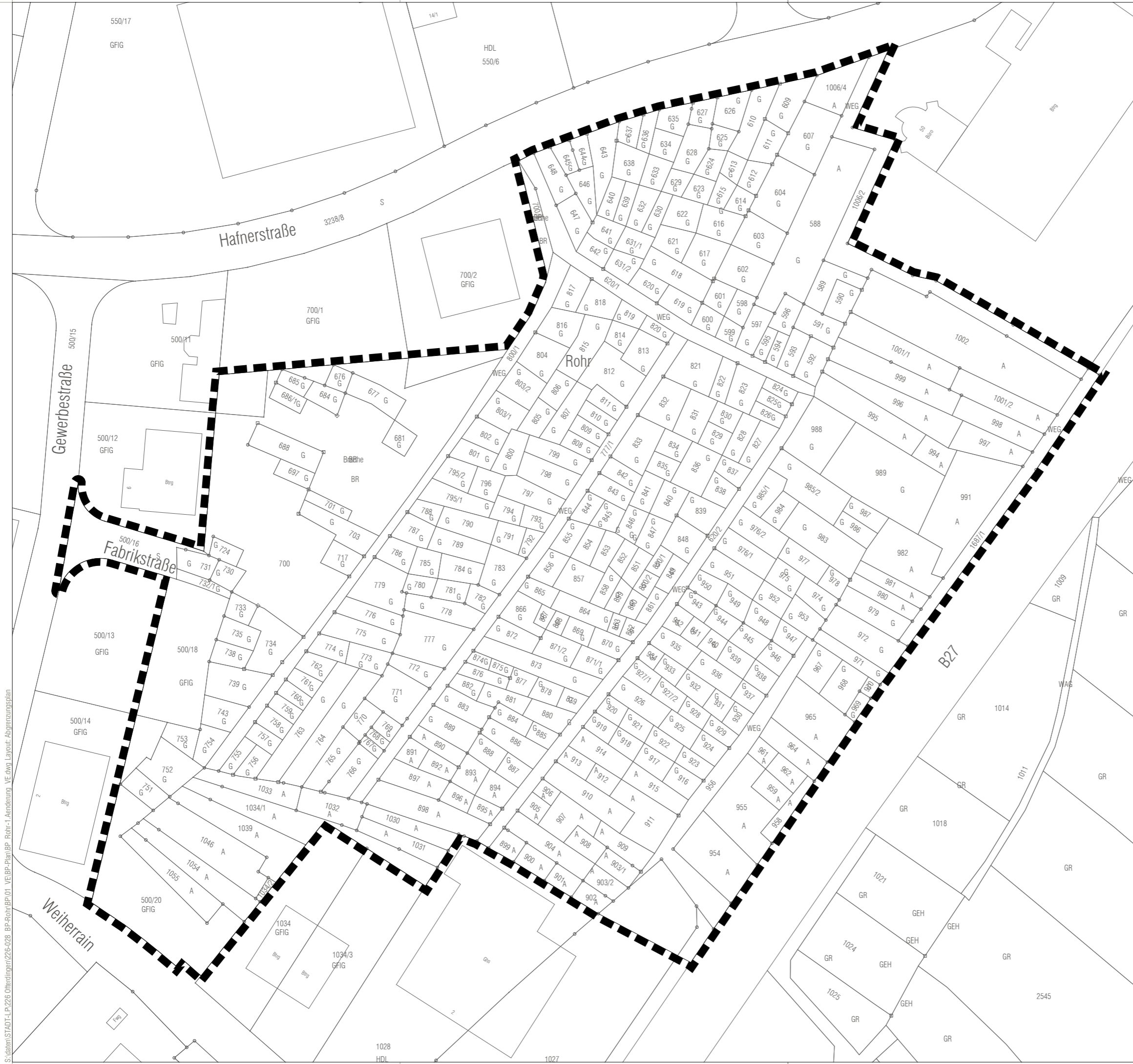
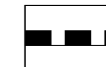
Nach Beschluss durch den Gemeinderat leitet die Gemeindeverwaltung das Bebauungsplanverfahren ein. Der Aufstellungsbeschluss wird durch die Verwaltung ortsüblich bekannt gemacht.

### **Anlagen**

Abgrenzungsplan vom 27.04.2022

# LEGENDE

Abgrenzung Angebot  
Fläche ca. 3,8 ha



Maßstab 1: 1.000



## Gemeinde OFTERDINGEN

Abgrenzungsplan  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Rohr, 1. Änderung"

27.04.2022

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de