

Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Westl. der Bahnhofstraße“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Magstadt hat in der öffentlichen Sitzung am 19. März 2024 den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans „Westl. der Bahnhofstraße“ gemäß § 2 BauGB gefasst. Des Weiteren wurde der Entwurf der Aufhebungssatzung gebilligt und beschlossen, den Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Westl. der Bahnhofstraße“ mit all ihren Bestandteilen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan „Westl. der Bahnhofstraße“ wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich.

Dennoch wurden die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

Der Geltungsbereich ist mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt und nachfolgend abgebildetem Plan zu entnehmen.

Die Unterlagen der Aufhebungssatzung bestehen aus:

- Lageplan mit Abgrenzung des Aufhebungsgebietes vom 16.02.2024,
- Textteil vom 16.02.2024.
Beigefügt ist die
- Begründung vom 16.02.2024.

Ziele und Zwecke der Planung

Das Gebiet innerhalb dem der Bebauungsplan „Westl. der Bahnhofstraße“ aufgehoben werden soll - im folgenden Aufhebungsgebiet genannt - liegt nördlich des S-Bahnhaltepunktes Magstadt an der Einmündung der Bahnhofstraße in die Hindenburgstraße. Es handelt sich um die Flurstücke 928/1 und 928/2.

Das Aufhebungsgebiet ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westl. der Bahnhofstraße“ und umfasst eine Fläche von ca. 1.700 qm.

Der für das Aufhebungsgebiet geltende Bebauungsplan „Westl. der Bahnhofstraße“ setzt für die Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die ausgewiesenen kleinflächigen Baufenster lassen in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,2 südlicher und 0,35 nördlicher Teil) nur eine relativ geringe Überbauung und damit keine wirtschaftliche Ausnutzung des vorhandenen und bereits durch Bestandsstraßen erschlossenen Baulandes zu. Als Dachform sind steile Satteldächer bzw. Mansarddächer möglich. Die zulässige Traufhöhe beträgt 5 m bis 7 m im südlichen Teil und 10 m im nördlichen Teil des Plangebietes.

Die Gemeinde Magstadt hat mittlerweile insbesondere im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes 2035 bzw.



des Ortsentwicklungsplanes 2020 und hier im „Rahmenplan Ortsmitte“ neue Ziele für das Bahnhofsumfeld und damit auch für das Aufhebungsgebiet entwickelt.

Vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung des ÖPNV (Verkehrswende, Klimaschutz) soll der bestehende S-Bahnhalt und sein Umfeld bezüglich Bebauung und Freiraum entsprechend den geänderten Rahmenbedingungen aufgewertet werden.

In diesem Zusammenhang wird künftig auch für das Gebiet des Bahnhofgebäudes und der westlich daran anschließenden Flächen ein Planungskonzept entwickelt.

Ebenfalls in diesem Kontext wurde im nördlichen Anschluss an das Aufhebungsgebiet auf der Grundlage des Bebauungsplans „Östlich der Bahnhofstraße I, 1. Änderung“ in den letzten Jahren ein maßstabgebendes Wohnquartier aufgesiedelt.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westl. der Bahnhofstraße“ stehen den o. g. Zielsetzungen entgegen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für das Aufhebungsgebiet eine Wohnbaufläche dar.

Das Aufhebungsgebiet ist im Westen, Norden und Osten von Wohnbebauung umschlossen und durch Bestandsstraßen (Bahnhofstraße, Hindenburgstraße) sehr gut erschlossen.

Die Prüfung eventueller Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hat ergeben, dass erheblich negative Umweltauswirkung durch die Bebauungsplanaufhebung nicht zu erwarten sind.

Die städtebaulichen Ziele der Gemeinde für Umbau- und Neubauvorhaben innerhalb des Aufhebungsgebietes und die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung können somit auch auf der Grundlage des Regelungsrahmens des § 34 BauGB erreicht werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Westl. der Bahnhofstraße“, mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, soll daher ersatzlos aufgehoben werden. Genehmigungen innerhalb des Plangebietes sollen künftig auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgen.

Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Der Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Westl. der Bahnhofstraße“ mit Abgrenzungsplan und Textteil sowie die Begründung liegen vom

15.04.2024 bis einschließlich 17.05.2024

während der Dienststunden (Montag bis Freitag 8.00 – 12.00 Uhr, Montag/Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr, Mittwoch 14.00 – 18.30 Uhr) im Bauamt der Gemeinde Magstadt, Altes Schulhaus, Flur im 2. OG, Alte Stuttgarter Straße 1, 71106 Magstadt öffentlich aus. Die Räume sind barrierefrei erreichbar.

Darüber hinaus können die Unterlagen in diesem Zeitraum auch im Internet unter www.magstadt.de => **Stadtentwicklung** => **Bauen und Planen** => **Bebauungsplanverfahren** elektronisch abgerufen werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch,
 - dem Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch,
 - der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
 - der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch sowie von
 - der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c Baugesetzbuch
- abgesehen wird.

Während der Auslegungsfrist können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) beim Bauamt Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen möglichst elektronisch übermittelt werden, können jedoch auch schriftlich oder zur Niederschrift an nachfolgende Adresse erfolgen. Über sie entscheidet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung.

Gemeinde Magstadt, Marktplatz 1, 71106 Magstadt, bzw. der E-Mail weinmann@magstadt.de.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Magstadt, den 11.04.2024
Florian Glock – Bürgermeister



**Das Magstadter
Mitteilungsblatt im Abo**

**Gedruckt inkl. ePaper:
14,30€/Halbjahr**

Digital: 5,10€/Halbjahr