

# Bebauungsplan „Maute-Areal“

## - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 BauGB -

Der Gemeinderat der Gemeinde Bisingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.09.2023 die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan „Maute-Areal“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

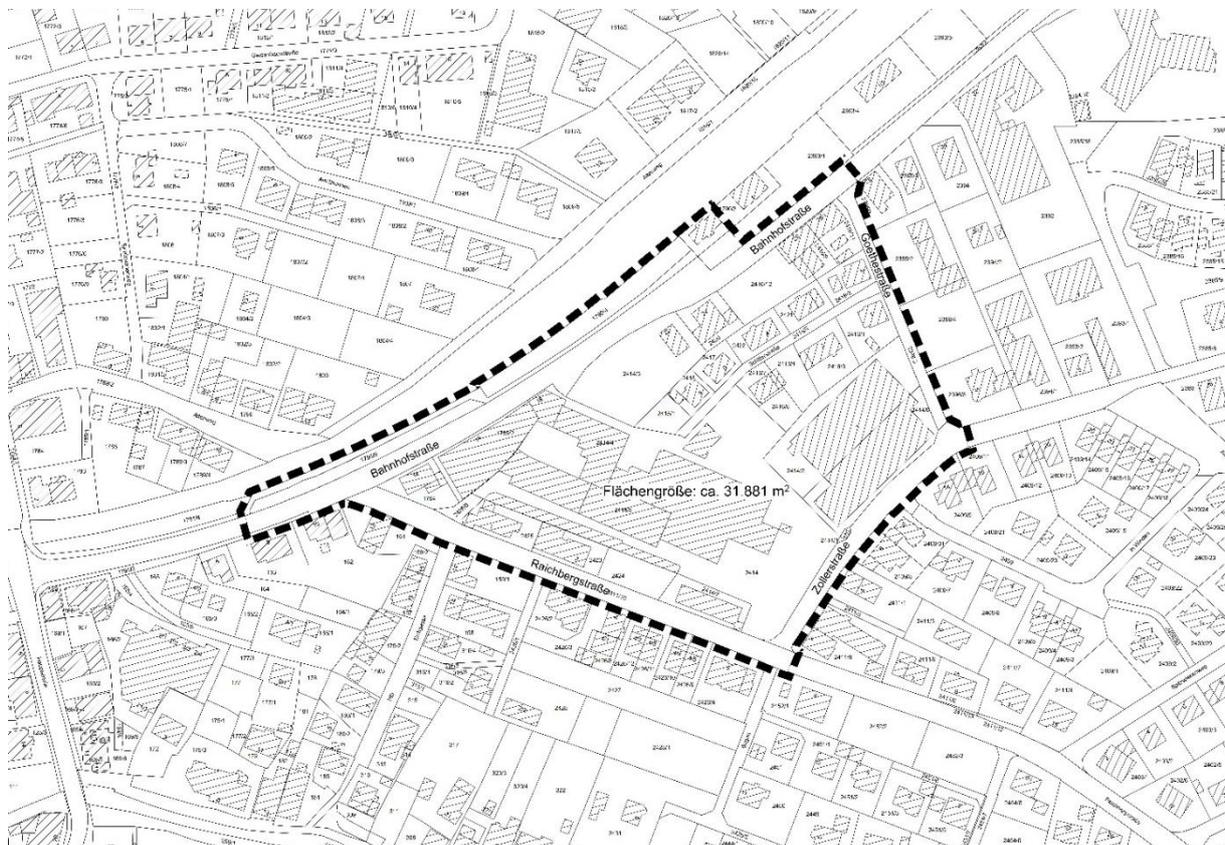
### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Maute-Areal“ befindet sich zentral im Hauptort Bisingen, östlich des Bahnhofs. Im Westen verlaufen die Bahnhofstraße (K 7112) sowie die Gleise. Im Norden und Süden befinden sich gemischte Bauflächen mit Wohngebäuden und kleinen gewerblichen Einheiten. Im Osten befinden sich ausschließlich Wohngebäude.

Folgende Flurstücke sind im räumlichen Geltungsbereich enthalten:

K 7112 (teilweise), 1790 (teilweise), 1790/4, 1791/3 (teilweise), 1791/4 (teilweise), 1791/5, 1794, 2363/1, 2396/3, 2411/10 (teilweise), 2414, 2414/1, 2415, 2416/1, 2416/2, 2416/3, 2416/4, 2416/5, 2416/6, 2416/7, 2416/9, 2416/11, 2416/12, 2417, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424 und 2425.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 3,2 ha und ist der untenstehenden Plandarstellung zu entnehmen.



## **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanverfahrens**

---

Ziel ist es, das innerörtliche Gebiet zu entwickeln und somit eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Anlass ist der Abriss der ehemaligen Textilfabrik Maute und der bereits vorliegende Rahmenplan für das Areal. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gebiet „Maute-Areal“ geschaffen werden. Des Weiteren soll im Bereich der Bestandsbebauung die städtebauliche Ordnung gesichert und die Übergänge zum Bestand verträglich gestaltet werden.

Es soll ein gemischt genutztes Quartier entstehen, in welchem Wohnen und Arbeiten gemeinsam gelebt werden kann. Im Bebauungsplan sollen entsprechend ein urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO und ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Folgende Nutzungen sollen im „Maute-Areal“ vorgesehen werden: Rathaus, Polizei, Markthalle, Wohnen, Clusterwohnen, kleinere gewerbliche Einheiten, Büroräume, Garagen und Stellplätze, private Grünflächen und öffentliche Flächen.

Das Quartier ist in seinem Inneren weitestgehend autofrei vorgesehen und bietet dadurch vielfältige Aufenthaltsqualitäten und Wegevernetzungen für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen. Die vorgesehenen Tiefgaragenzufahrten und öffentlichen Parkplätze befinden sich an den Rändern des Quartiers, so dass das Quartiersinnere von motorisiertem Verkehr entlastet wird. Die Stellplätze für die Reihenhäuser sind in den Gebäuden selbst vorgesehen. Diese können ebenso von den bestehenden Straßen erschlossen werden. Für die verkehrliche Sicherheit in der Bahnhofstraße soll deren Verlauf optimiert werden.

Mit der Entwicklung des „Maute-Areals“ wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt.

## **3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

---

Der Bebauungsplan „Maute-Areal“ wird im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Beteiligung kann in diesem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB abgesehen werden. Da die Entwicklung des „Maute-Areals“ jedoch von großer Relevanz für die Gemeinde Bisingen und das zugehörige Konzeptvergabeverfahren bereits parallel gestartet ist, sollen eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Dieser Beteiligungsschritt bietet eine frühzeitig im Verfahren eingebundene Rückmeldung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange, welche die Planungssicherheit für die Beteiligten deutlich erhöht.

Die Planunterlagen werden zur Einsicht **von Montag, den 09.10.2023 bis einschließlich Freitag, den 10.11.2023** bei der Gemeindeverwaltung Bisingen, Hinter Stöck 2, 72406 Bisingen während der üblichen Öffnungszeiten (Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 08:00 – 12:00 Uhr, Dienstag

zusätzlich 14:00 – 16:30 Uhr und Donnerstag zusätzlich 14:00 – 18:00 Uhr) öffentlich zugänglich sein.

Die Planunterlagen können während dieser Zeit auch im Internet unter <https://www.gemeinde-bisingen.de/service/verwaltung-buergerservice/ortsrecht/> eingesehen werden.

In diesem Zeitraum können die Planunterlagen eingesehen sowie schriftlich, elektronisch oder mündlich zur Niederschrift Stellungnahmen bei der Gemeindeverwaltung Bisingen (Hinter Stöck 2, 72406 Bisingen bzw. [bauamt@bisingen.de](mailto:bauamt@bisingen.de)) abgegeben werden. Schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers bzw. der Verfasserin enthalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach der oben genannten Frist abgegebene Stellungnahmen für das weitere Verfahren unberücksichtigt bleiben können.

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit findet die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Zum Bebauungsplanvorentwurf liegen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ein ökologischer Steckbrief, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine gutachtliche Stellungnahme zur Schienenverkehrslärmeinwirkung vor, welche ebenfalls eingesehen werden können. Diese enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor dem Abriss der Gebäude der Textilfabrik Maute mit Informationen zu den vom Vorhaben betroffenen Biotop- und Habitatstrukturen, Schutzgebieten im Bereich des Untersuchungsgebietes, durch das Vorhaben bedingte Betroffenheit planungsrelevanter Arten wie Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Wirbellose sowie Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen gegenüber den betroffenen Arten (Fledermaus: fachkundige Begleitung des Abbruchs, Tabuzeitraum, Kontrolle abzureißender Bauteile vor Eingriff, schrittweiser Rückbau, Schaffung geeigneter Plätze für Neuansiedlung; Vögel: Einhaltung vorgegebener Abrisszeiten, Kompensation verloren gegangener Niststätten und Nahrungsflächen; Reptilien: kein Vorkommen angenommen; Wirbellose: kein Vorkommen angenommen).
- Ökologischer Steckbrief mit Informationen zur Beeinträchtigung von Schutzgütern („Boden“, „Wasser“ und „Ortsbild“: aufgrund der Vorbelastung der ehemaligen industriellen Nutzung und bestehenden Versiegelung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten; „Pflanzen und Tiere“: Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie Ausnahmegenehmigung erforderlich), Lärmsituation durch Anwohnerverkehr (keine erheblichen Beeinträchtigungen absehbar), grünordnerische Maßnahmen (Verwendung von wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen, Dachbegrünung, Durch- und Eingrünung des Gebiets), relevante Umweltbelange (Reduzierung von Beeinträchtigungen durch Maßnahmen).

- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Informationen zu dem durch die Entwicklung des „Maute-Areals“ entstehenden Kompensationsüberschuss für die Schutzgüter „Boden“, „Pflanzen und Tiere“, welcher durch Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs sowie dem Rückbau der bestehenden Versiegelung entsteht.
- Gutachtliche Stellungnahme zur Schienenverkehrslärmeinwirkung, welche feststellt, dass alle bestehenden Fassaden Lärmpegelbereichen zugeordnet wurden, welche keine Maßnahmen zum Schutz vor Schienenverkehrslärmeinwirkungen im Bebauungsplan erforderlich machen.

Bisingen, 29.09.2023

gez.

Roman Waizenegger

Bürgermeister