

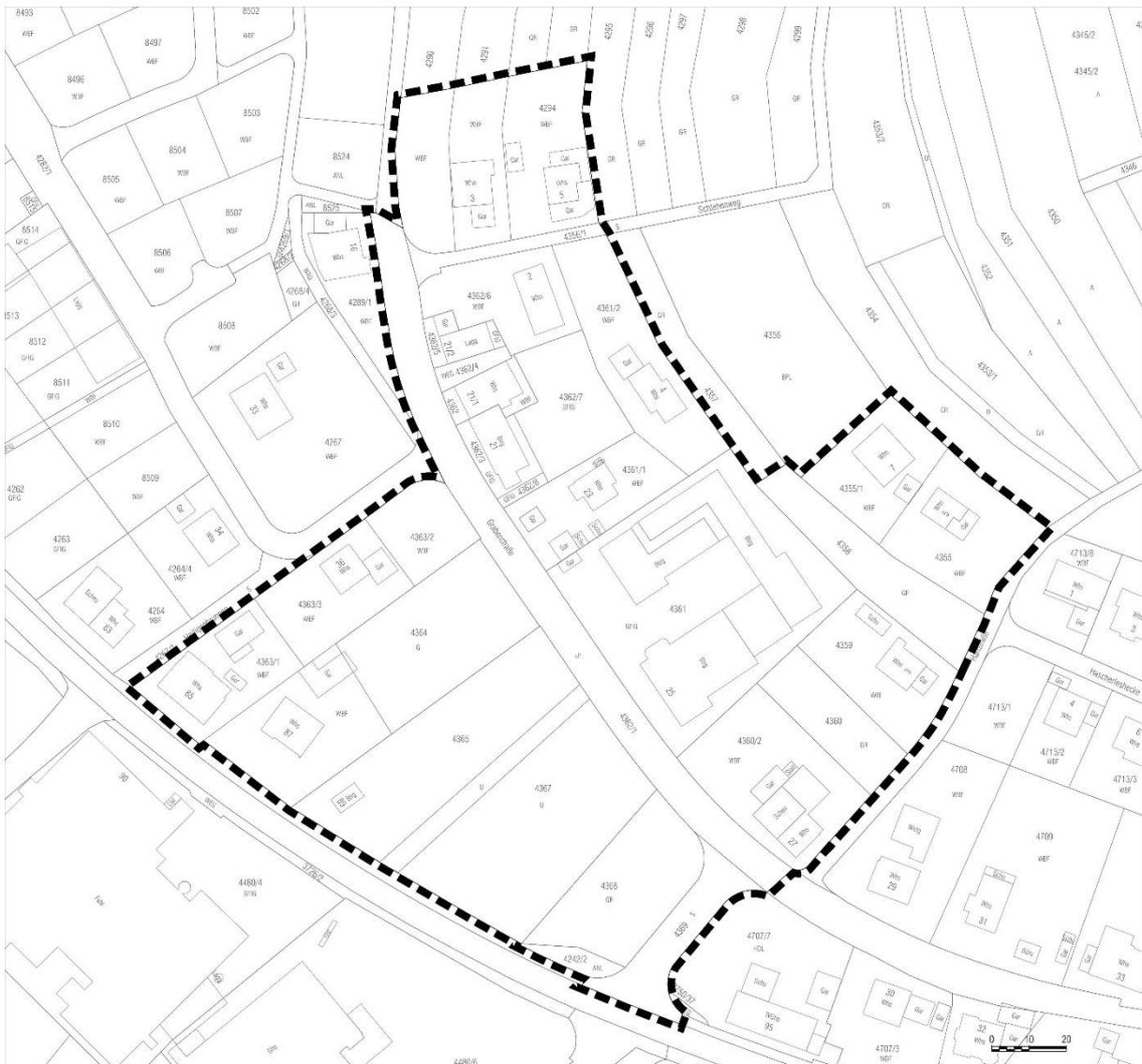
# Öffentliche Bekanntmachung

## Gemeinde Bodelshausen

### Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Grabenstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Bodelshausen hat am 20.02.2024 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen, den Bebauungsplan „Grabenstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zusammen mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO (Landesbauordnung) aufzustellen. Der Beschluss wird hiermit bekanntgemacht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Grabenstraße“ umfasst ca. 2,87 ha und ist dem nachfolgend abgedruckten Kartenausschnitt zu entnehmen:



### Ziel und Zweck

Die Gemeinde Bodelshausen mit ihren ca. 5.850 Einwohnern (Stand Dez. 2022) verfolgt derzeit und in Zukunft das städtebauliche Ziel, durch konsequente Innenentwicklung Entwicklungsperspektiven zu nutzen, bei gleichzeitiger Schonung der umgebenden freien Landschaft. Aufgrund raumordnerischer und sonstiger Zielsetzungen sind Erweiterungen insbesondere im gewerblichen Bereich kaum noch

möglich. Bereits in den vergangenen Jahren wurden Überlegungen zur Bebauung des Bereichs zwischen Grabenstraße und Bahnhofstraße angestellt. Diese Überlegungen sollen weiterentwickelt und der Planumgriff erweitert werden. Der bislang unbeplante Bereich zwischen der Bahnhofstraße, dem westlich anschließenden Gebiet „Oberwiesen II“, welches sich derzeit in der Aufsiedlung befindet, und dem östlich anschließenden Gebiet „Hascherleshecke“ soll planungsrechtlich gesichert und die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale optimal ausgenutzt werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets und der bereits vorhandenen, hervorragenden Erschließungsmöglichkeiten eignet sich der Bereich „Grabenstraße“ ausgezeichnet für eine maßvolle Nachverdichtung im Wohnsektor, eine Neubebauung entlang der Landesstraße (L389) und eine Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung. Insbesondere letzteres liegt im Fokus der städtebaulichen Zielsetzungen, da die Gemeinde an einer Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener gewerblicher Nutzungen interessiert ist. Aufgrund der Lage in Nähe der Landes- und Bundesstraße und des Bahnhofs, welcher über die Graben- und Bahnhofstraße in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen ist, eignet sich der gewerbliche Standort sehr gut für die Sicherung gewerblicher Nutzungen. Die Fläche entlang der L389, welche derzeit als Grünfläche und Parkierungsfläche genutzt wird, soll in Zukunft durch eine Mischnutzung, vorzugsweise ein Ärztehaus kombiniert mit altengerechten Wohnungen, nachverdichtet werden. Angestrebt wird eine dem Ort angemessene Dichte, die allerdings deutlich höher liegt als die bisherige Ausnutzung. Neben der Sicherung der gewerblichen Nutzung sollen zusätzliche Wohneinheiten für Bodelshausen generiert werden. Eventuell vorhandene Lärmeinwirkungen entlang der L389 lassen sich durch aktiven und passiven Schallschutz beherrschen. So könnte z.B. das Ärztehaus die notwendige Lärmabschirmung für das altengerechte Wohnen bewirken. Zentrenrelevante Einzelhandelssortimente sind ausdrücklich an diesem Standort nicht vorgesehen.

Die Aufstellung erfolgt im einstufigen Verfahren, entsprechend wird gem. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet. Ebenso wird der Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt wird.

Der Inhalt dieser öffentlichen Bekanntmachung wird ebenfalls unter folgendem Link in das Internet eingestellt:

<https://www.bodelshausen.de/verwaltung/aktuelles>

---

Gemeinde Bodelshausen, den 23.02.2024



Florian King  
Bürgermeister