



# 1. Änderung des Bebauungsplans "Strebel"





## **SATZUNG** der Gemeinde BODMAN-LUDWIGSHAFEN

### über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Strebel“

Unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen am \_\_\_\_\_ die 1. Änderung des Bebauungsplans „Strebel“ als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.2023 –BauGB
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, geändert am 4. April 2023 – BauNVO
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) – GemO

#### **§ 1**

Der Bebauungsplan „Strebel“ vom 19. Juni 1984 wird wie folgt geändert:  
In Abschnitt 1 (Planungsrechtliche Festsetzungen) wird Ziff. 1.1 wie folgt gefasst:

<b>1.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1</b>	<b>BauGB</b>
1.1.1.1	Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für gesundheitliche Zwecke.	§ 4 (2)	BauNVO
1.1.1.2	Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 1 (5)	BauNVO
1.1.1.3	Ausnahmeweise können im WA zugelassen werden: 1. Schank- und Speisewirtschaften, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke. 3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (einschließlich Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO). 4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltung,	§ 1 (5)	BauNVO
1.1.1.4	Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.	§ 1 (6) 1	BauNVO
1.1.1.5	Die Nutzung einer Wohnung als Nebenwohnung ist unzulässig.	§ 1 (5,9)	BauNVO



Eine Nebenwohnung ist eine Wohnung, die nicht mindestens ein Bewohner als einzige Wohnung oder – bei Nutzung mehrerer Wohnungen – vorwiegend nutzt. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen des Nutzers liegt.

## **§ 2**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Bodman-Ludwigshafen, den

Christoph Stolz  
Bürgermeister



### **Begründung:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Strebel“ zog sich über fast 10 Jahre. Bei der Aufstellung regelte der Gemeinderat die zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Abweichungen von § 8 BauNVO. Die Begründung führt dazu aus:

#### **Art der baulichen Nutzung**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO fest. Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet – Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes - soll den angrenzenden, vorhandenen Wohnquartieren, als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke werden primär im Ortszentrum von Ludwigshafen konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Einige dieser Punkte waren schon im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch aktuelle Entwicklungen in Recht, Gesellschaft und vor Ort überholt, die Festsetzungen sind der zeitlichen Entwicklung anzupassen.

- Das Anwesen Haldenhofstr. 15 wurde saniert. Im Sockelgeschoss soll eine nicht störende gewerbliche Nutzung im Sinne eines Antiquitätengeschäfts mit Präsentation der Geschichte des denkmalgeschützten Hauses stattfinden. Im Rahmen solcher gewerblicher Nutzung ist heute auch der Betrieb eines Cafés in geringfügigem Umfang üblich. Dies sollte hier als Ausnahme ermöglicht werden.
- Das Haus Haldenhofstraße 11 wird seit vielen Jahren von der Gemeinde (auch) zur Anschlussunterbringung von Geflüchteten genutzt, teilweise auch zur vorläufigen Unterbringung. Es wird dabei nicht als Sammelunterkunft betrieben, fällt daher noch unter „Wohnen“. Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende wird jedoch in § 246 Abs. 10 und 11 BauGB unter „Anlagen für soziale Zwecke.“ subsumiert. Die Gemeinde beabsichtigt, auf der Freifläche westlich der Haldenhofstraße 11 ein weiteres Gebäude für Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende zu errichten. Der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung schließt „Anlagen für soziale Zwecke“ aber aus. Eine Abweichung hiervon ist auch nach § 246 BauGB nicht möglich, es bleibt nur die Änderung des Bebauungsplans.



Der Bundesgesetz- und Verordnungsgeber lässt Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zu. Unterkünfte und Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende sind keine einem Allgemeinen Wohngebiet völlig fremden Einrichtungen. Erhebliche Störungen, die zu bodenrechtlichen Spannungen und damit der Unvereinbarkeit der Nutzung mit dem bestehenden und zu entwickelnden Wohngebiet führen würden, sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums ist die grundsätzliche und konkrete Nutzung der Freiflächen im Gebiet zu akzeptieren.

Auch kirchliche Nutzungen und Einrichtungen für Verwaltung sind im Bebauungsplan bisher ausgeschlossen. Konkret ist die Einrichtung solcher Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten, größerer Einrichtungen schon von der Grundstücksgestaltung her. Es ist aber nicht auszuschließen, dass z.B. im Rahmen der Betreuung für Flüchtlinge und Asylbegehrende kleine Einrichtungen dieser Art geschaffen werden müssen, für sie ist auch der baurechtliche Rahmen zu sichern.

Diese Änderungen verursachen neben den hinzunehmenden eventuelle entstehenden Geräuschen keine weiteren Auswirkungen auf die Umwelt; eine Ergänzung der umweltbezogenen Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans kann wie seine Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB erfolgen.

Bodman-Ludwigshafen, den

Christoph Stolz  
Bürgermeister