

Amt:
 Stadtbauamt 31

Amtsleiter/in: Herr Günther

Sachbearbeiter/in:
 Carina Gloerfeld

Bürgermeister Dirk Oestringer

Bebauungsplan "Etterweg/Südlich Hirschstraße" - Veröffentlichungsbeschluss

Info: Für den bisher unbeplanten und nach § 34 Baugesetzbuch beurteilten Bereich „Etterweg/Südlich Hirschstraße“ soll nach der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung nun der Veröffentlichungsbeschluss gefasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung entlang des historischen Etterwegs soll erzielt werden.

I. Beratungsfolge der Gemeinderatsvorlage

Gremium	zur	am	
Technischer Ausschuss	Vorberatung	23.02.2026	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	11.03.2026	öffentlich

II. Antrag

Gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch wird die Veröffentlichung für den Bebauungsplan „Etterweg/Südlich Hirschstraße“ beschlossen. Grundlage ist der Planentwurf mit Textteil und Begründung vom 26.11.2025.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Veröffentlichungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

III. Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
Veranschlagung der Maßnahme		
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt bei Kostenstelle/ Sachkonto	/	i. H. v. 0,00 €
<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt bei Investitionsauftrag		i. H. v. 0,00 €
davon Ermächtigungsüberträge		i. H. v. 0,00 €
Projektkosten		i. H. v. 0,00 €
Kosten liegen im Rahmen der vorgesehenen Gesamtkosten lt. Haushaltsplan		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Bei Kostenüberschreitung gegenüber Haushaltsplan		
Über- oder außerplanmäßig?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Deckungsvorschlag:		
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt bei Kostenstelle/Sachkonto	/	i. H. v. 0,00 €
<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt bei Investitionsauftrag		i. H. v. 0,00 €
<input type="checkbox"/> kein Deckungsvorschlag möglich		
Jährliche Folgekosten:		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ausgabe bei Kostenstelle/Sachkonto:	/	i. H. v. 0,00 €
davon Abschreibungen		i. H. v. 0,00 €
Einnahme bei Kostenstelle/Sachkonto	/	i. H. v. 0,00 €
Nettoaufwand jährlich ca.		0,00 €
Anmerkung	Es entstehen keine zusätzlichen Kosten durch die Auslegung des Bebauungsplans.	

Mitzeichnung Kämmerei

IV. Begründung

Ausgangslage

Da für den Bereich südlich der Hirschstraße zwischen Etterweg und Hauptstraße bisher kein Bebauungsplan existiert und der Bereich bisher nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt wurde, wurde zur Sicherung des Planungsrechts, zur Bewahrung der herrschenden, historischen städtebaulichen Ordnung und für eine zukunftsorientierte und -gerechte Entwicklung hinsichtlich einer geringen flächenverbrauchsorientierten Innenentwicklung, die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung beschlossen. Nun soll dieser Bebauungsplan veröffentlicht werden. Hierfür ist gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch der Veröffentlichungsbeschluss zu fassen. Maßgeblich für die Veröffentlichung sind die Planzeichnung, der Textteil und die Begründung (Anlage 1, 2 und 3). Mit der Bekanntmachung des Veröffentlichungsbeschlusses wird darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb eines Monats über die Planinhalte informieren kann.

Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 14.700 Quadratmetern und befindet sich nördlich des Stadtkerns von Gerlingen. Umgrenzt wird die Fläche im Norden durch die Hirschstraße, im Osten durch den Etterweg, im Süden durch die Gartenstraße und im Westen durch die Hauptstraße. Momentan ist der Bestand durch eine mehrgeschossige Bebauung mit teilweiser rückwärtiger baulicher Verdichtung oder Grünflächen in Richtung Etterweg geprägt. Die Baukörper sind überwiegend giebelständig Richtung Straße orientiert und variieren zwischen zwei bis vier Geschossen. Bei den Dachformen sind ausschließlich Satteldächer vorzufinden. Zuvor beurteilte sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf Grund keines vorhandenen Bebauungsplans nach § 34 Baugesetzbuch. Das bedeutet, dass das Vorhaben beziehungsweise die geplante Bebauung sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden sollte, in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung einfügen musste.

Ziel und Zweck

Durch die innenstadtnahe Lage empfiehlt sich das Plangebiet als städtebaulich wertvolles Gebiet, welches einer entsprechenden Nutzung zugeordnet werden soll. Zusammengefasst werden weiterhin folgende Ziele mit der Erstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- geordnete und qualitätsvolle städtebauliche und freiraumplanerischer Entwicklung unter Berücksichtigung des historischen Etterwegs
- Schaffung von Wohnraum
- Nutzung innerstädtischer Flächen zur Nachverdichtung und Schonung des Außenbereichs
- Erschließung potenzieller Nachverdichtungsbereiche
- Erhalt des Straßenbildes entlang der Hauptstraße

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die Nachverdichtung auf Gerlinger Gemarkung zu unterstützen, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, vor allem im Außenbereich, zu vermeiden und innerstädtische, für den Wohnungsbau geeignete Flächen nutzbar zu machen. Unter anderem soll die rückwärtige bauliche Verdichtung unter Beibehaltung der städtebaulichen Ordnung und der Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, durch zum Beispiel geordnete Baufenster und Abstände, planungsrechtlich geregelt werden. Zudem werden gleichzeitig die historischen Grünflächen vor den Häusern zur Seite der Hauptstraße hin weiterhin als gärtnerisch angelegte Flächen, sowie die Nutzung der rückwertigen Freifläche zum historischen Etterweg hin als Streuobstwiese durch gezielte Festsetzungen erhalten.

Wesentliche Festsetzungen

- Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. So soll einerseits das historische Stadtbild zur Hauptstraße hin gesichert, gleichzeitig aber auch eine angemessene Nachverdichtung geschaffen werden.
- Über die einzeln abgegrenzten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und über die Regelung der geschlossenen und abweichenden Bauweise im

Sinne der offenen Bauweise soll zum einen die ortstypische Art der Wohnbebauung fortgeführt und auch die Kubaturen der denkmalgeschützten und historischen Gebäude berücksichtigt, zum anderen eine angemessene, zukunftsorientierte Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht werden.

- Um die Charakteristik des historischen Stadtgrundrisses zu sichern, sind die Gebäude parallel zur Hauptstraße mit Satteldächern giebelständig zu errichten.
- Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten ermöglicht die Erschließung der in zweiter Reihe festgesetzten Baufenster. Sollten diese Geh- und Fahrrechte über Grundstücke verschiedener Eigentümer führen, können die Rechte beispielsweise über öffentlich-rechtliche Verpflichtungen in Form von Baulasten auf den jeweiligen Grundstücken gesichert werden.

Zudem wurden ein schalltechnisches Gutachten (Anlage 4) und eine Relevanzprüfung zum Artenschutz (Anlage 5) durchgeführt. Deren Ergebnisse und Maßnahmenvorschläge flossen in den Entwurf des Bebauungsplans mit ein.

Anlagen

Anlage 1_Planteil Bebauungsplanentwurf Etterweg Südlich Hirschstraße

Anlage 2_Textteil_Bebauungsplan Etterweg Südlich Hirschstraße

Anlage 3_Begründung_Bebauungsplan Etterweg Südlich Hirschstraße

Anlage 4_Schalltechnische Untersuchung_Bebauungsplan Etterweg Südlich Hirschstraße

Anlage 5_Relevanzprüfung zum Artenschutz_Bebauungsplan Etterweg Südlich Hirschstraße