Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 007/2022

Federführung:	Rathaus	Datum:	05.01.2022
Bearbeiter:	Veronika Ettwein	Telefon:	07728 648 31

Beratungsfolge

Gemeinderat 24.01.2022

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplanverfahren "Grund-Süd 4. Änderung", Gemarkung Niedereschach
- Aufstellungsbeschluss
- Kenntnisnahme Bebauungsplanvorentwurf
- Beschluss frühzeitiges Beteiligungsverfahren

<u>Sachverhalt:</u>

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Eigentümer des Flst. Nr. 183 – Bruder-Konrad-Str. 6 beabsichtigen ihr Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen. Dazu liegt eine Bauvoranfrage des Architekten. Roland Hess vom 20.9.2017 vor, die aber nicht die Zustimmung des Gemeinderates fand. Es erfolgte eine Überarbeitung, die mit der Verwaltung abgestimmt wurde.

Zur Realisierung des Bauvorhabens wird die Aufstellung eines Bebauungsplans als Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Grund/Süd“ von 1964 erforderlich. Mit dem geplanten neuen Planungsrecht sollen auch die zwischenzeitlich erfolgten baulichen Erweiterungen des Bestandsgebäudes, Bruder-Konrad-Str. 6, planungsrechtlich gesichert werden.

Das Baugrundstück hat eine Größe von ca. 2.260 m² und soll von der Bruder-Konrad-Straße aus erschlossen werden (Anlage Lageplan).

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung einer Bebauung des Plangebietes mit einem Mehrfamilienhaus als Maßnahme der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich (Nachverdichtung). Für den vom Bebauungsplan abweichenden Baubestand werden die planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst.

1.2 Planungsrecht

Für den Planungsraum gilt der Bebauungsplan „Grund-Süd“ von 1964. Festgesetzt ist dort ein „Reines Wohngebiet“ – WR mit Einzelbaufenstern und Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,15 bis 0,18. Für eine Weiterentwicklung der Bebaubarkeit im Sinne der Innenentwicklung sind die Festsetzungen von 1964 zeitgemäß anzupassen.

Mit dem Verfahren der Bebauungsplan-Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf einen Umweltbericht mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Erforderlich ist aber für die Abwägung eine Artenschutzuntersuchung mit Kurzbewertung der Umweltsituation.

Zur Sicherstellung einer qualifizierten Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs (Anlage). Daran schließt sich eine weitere einmonatige Offenlage für die Öffentlichkeit an.

1.3 Bebauungsplan-Vorentwurf

Nach mehrfacher Vorabstimmung mit dem Grundstückseigentümer und der Verwaltung wurde ein Bebauungsplan-Vorentwurf (Anlage) erarbeitet. Die Einzelheiten wird Dipl.-Ing. Henner Lamm vom Büro kommunalPLAN in der Sitzung erläutern.

1.4 Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung des Gemeinderats zum vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf erfolgt die Veröffentlichung der Aufstellung und Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung zur Planung für einen Monat.

2. Anlagen

1. Lageplan mit Geltungsbereich vom 13.10.2021
2. Bebauungsplan-Vorentwurf (Planbild) vom 20.12.2021
3. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 20.12.2021
4. Begründung vom 20.12.2021
5. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 20.12.2021
6. Umweltbeitrag vom 20.12.2021

<u>Beschlussvorschlag:</u>

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens „Grund-Süd 4. Änderung“ einschl. örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB.

2. Der Bebauungsplan-Vorentwurf „Grund-Süd 4. Änderung“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.