

# Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 058/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 05.05.2022
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

## Beratungsfolge

Gemeinderat

20.06.2022

## Gegenstand der Vorlage

### **Bebauungsplan "Grund-Süd 4. Änderung", Niedereschach Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung Beschluss zur Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit**

#### Sachverhalt:

#### **1. Anlass und Zielsetzungen der Planung**

Die Eigentümer des Flst. Nr. 183 – Bruder-Konrad-Str. 6 beabsichtigen ihr Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen. 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 m<sup>2</sup> und wird von der Bruder-Konrad-Straße aus erschlossen werden (Anlage Lageplan).

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Planungsrecht zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus als Maßnahme der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich (Nachverdichtung).

Die Kosten des gesamten Planungsverfahrens trägt der Vorhabenträger.

#### **2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan fand in der Zeit vom 21.02.2022 bis 21.03.2022 eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt.

Die Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit sind in der beiliegenden Abwägungstabelle (Anlage) zusammengefasst.

#### **Stellungnahmen der Behörden (Ziff. 1 – 9 Abwägungstabelle)**

Von den Behörden sind keine grundsätzlichen Bedenken, sondern lediglich fachliche Ergänzungen für die weitere Planung abgegeben worden.

Im Textteil des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs wurden dazu folgende Ergänzungen aus der Abwägungstabelle aufgenommen:

## Ziffer      Ergänzungen

4.2	Sichtfeld
6.1	Hinweis Geotechnik
8.2.1.1	Hinweis zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung
8.2.1.2	Hinweis zur Regenrückhaltung
8.2.1.3	Hinweis zum Spitzenabflussbeiwert
8.2.1.5	Materialien Dacheindeckung
8.2.1.6	Abflussbeiwert Dachbegrünung
8.2.1.7	Korrektur Spitzenabflussbeiwert
8.4.2	Hinweis zum Umgang mit Bodenmaterial
8.6	Hinweis zu geogenen Bodenbelastungen
8.8	Hinweis zum Grundwasserschutz

Zu den Anregungen des Landesnaturschutzverbandes BW Ziffer 7 der Abwägungstabelle wird empfohlen nicht zu folgen.

**Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit** (Ziff. 20 und 21 Abwägungstabelle)  
Von zwei angrenzenden Grundstückseigentümern werden grundsätzliche Bedenken gegen das Bebauungsplan-Verfahren und insbesondere gegen das geplante Wohnhaus wegen seiner Dimension und Nähe vorgebracht.

Es wird vorgeschlagen gemäß den Abwägungsvorschlägen den Anregungen **nicht** zu folgen.

Die Einzelheiten werden von Herrn Lamm von kommunalPLAN in der Sitzung erläutert.

### **3. Weiterer Planungsablauf**

Sofern der Gemeinderat der vorliegenden Abwägung zustimmt, werden die vorgeschlagenen Ergänzungen / Änderungen in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

Es folgt die Bekanntmachung der Offenlage und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Dies ist im Juni / Juli 2022 vorgesehen, so dass eine Schlussabwägung mit Satzungsbeschluss im Oktober 2022 im Gemeinderat erfolgen könnte. Die Rechtskraft des Bebauungsplans tritt dann mit Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde ein.

- Anlagen:**
- Abwägungstabelle vom 02.05.2022
  - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 20.12.2021
  - Begründung vom 02.05.
  - Bebauungsplan-Entwurf (Planbild) vom 02.05.2022
  - Lageplan vom 13.10.2021
  - Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 02.05.2022
  - Umweltbeitrag vom 20.12.2021

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat beschließt die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Grund-Süd 4. Änderung“ wird einschließlich örtlicher Bauvorschriften gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.