

Sitzung	Gemeinderat	20.10.2020	öffentlich Beschlussfassung
---------	--------------------	-------------------	-----------------------------

Amt/Sachgeb.:	Bauverwaltung	Vorlagen Nr.:	2020/0102	TOP
Verfasser:	Herr Sigel	AZ:	621.4110.3	
Datum:	09.10.2020		630/BeP	
HH-Auswirkung <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	überplanmäßig <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	außerplanmäßig <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	NachtragsHH notwendig <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften "Zeller Straße 18" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

B E S C H L U S S V O R S C H L A G :

1. Die am 22.09.2020 gemäß Gemeinderatsvorlage 2020/0064 gefassten Beschlüsse (Beschlussziffern 1 - 3: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss „Hinter der Ziegelhütte“ - 2. Änderung) werden aufgehoben.
2. Der Bebauungsplan „**Zeller Straße 18**“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
3. Dem Entwurf des oben genannten Bebauungsplans in der Fassung vom 08.10.2020 wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Johannes Züfle
Bürgermeister

Anlage(n):

1. B-Plan-Entwurf – Zeichnerischer Teil vom 08.10.2020
2. B-Plan- Entwurf Textteil vom 08.10.2020
3. Begründung vom 08.10.2020

A Vorgang

Nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 26.05.2020, GR-Vorlage 2020/0057
Öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 22.09.2020, GR-Vorlage 2020/0064

B Sach- und Rechtslage

Der Gemeinderat hat am 22.09.2020 die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans „Hinter der Ziegelhütte – 2. Änderung“ beschlossen. Zwischenzeitlich musste festgestellt werden, dass es bereits einen gleichlautenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 gibt. Der Geltungsbereich bezieht sich jedoch auf eine andere Fläche. Mit Blick auf eine rechtssichere Aufstellung des neuen Bebauungsplans muss auch der Titel des Bebauungsplanverfahrens ausreichend bestimmt sein. Der Bebauungsplan erhält den Titel **„Zeller Straße 18“**.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinter der Ziegelhütte“ liegt das bislang unbebaute Flurstück 10208. Das Grundstück befindet sich direkt an der Zeller Straße - Abzweig Tulpenstraße.

Am 26.05.2020 hat der Gemeinderat die Zuteilung des Baugrundstücks an einen Vorhabenträger zur Errichtung eines Gesundheitsstudios für Physiotherapie und Fitness beschlossen.

Bereits im Rahmen der Grundstückzuteilung wurde dem Gemeinderat die Planung der „FRA Fischer Rüdener Architekten PartmbB“ vorgestellt. Die Konzeption wurde positiv bewertet. Um die planungsrechtlichen Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht sinnvoll mit der vorliegenden Planung zu harmonisieren, muss der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden.

Somit können die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer zeitgemäßen und städtebaulich prägnanten Bebauung zugeführt werden. Die Ortseingangssituation erfährt durch den geplanten Baukörper eine - aus städtebaulicher Sicht – prägende und gelungene Aufwertung.

Mit der planungsrechtlichen Festsetzung des Gebietscharakters „Mischgebiet (MI)“ trägt das Bauvorhaben im Übrigen zu der regelmäßig vom Landratsamt geforderten Durchmischung von Wohnen und Gewerbe im Bereich „Hinter der Ziegelhütte“ bei.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung im Innenbereich (Maßnahme der Innenentwicklung) und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Damit wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenfalls wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Zur Einleitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens empfiehlt die Verwaltung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplannentwurfes „Zeller Straße 18“.

C Finanzielle Auswirkungen