

# Sitzungsvorlage

Nr. 2021/0171



Beratungsfolge	Datum	Zweck	Status	TOP
Gemeinderat	14.12.2021	beschließend	öffentlich	4.

Amt/Sachgeb.: Bauverwaltung  
Verfasser: Herr Sigel

Az.: 621.4181 - 630  
Datum: 24.11.2021

## Bebauungsplan "Zeller Straße 18" - Satzungsbeschluss

### Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Behandlung der eingegangenen Einwendungen und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) gemäß Anlage 1.
2. Der Bebauungsplan „Zeller Straße 18“ in der Fassung vom 14.12.2021 wird nach § 10 BauGB i.V.m § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.12.2021 werden nach § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Der Beschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wird im Anschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

### Vorgang

GR 20.10.2020 Sivo 2020/0102  
GR 22.09.2020 Sivo 2020/0064  
GR 26.05.2020 Sivo 2020/0057

### Sach- und Rechtslage

Am 26.05.2020 hat der Gemeinderat die Zuteilung des Baugrundstücks 10208 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 gewünschte Bebauung umzusetzen, muss der im Planbereich geltende Bebauungsplan „Hinter der Ziegelhütte“ geändert werden.

Der Gemeinderat hat am 20.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zeller Straße 18“ beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die Verwaltung damit 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.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan lagen im Anschluss vom 02.11.2020 bis einschließlich 02.12.2020 im Rathaus öffentlich aus und waren zusätzlich in das Internet eingestellt. Innerhalb der Auslegungsfrist konnte die Planung eingesehen und Stellungnahmen abgegeben werden.

Mit Schreiben vom 22.10.2020 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

Im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) sind die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan aufgenommen und mit der empfohlenen Wertung und Behandlung versehen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, sowie eine Lufthygienische Stellungnahme eingeholt.

Auf Grundlage der Stellungnahmen und der eingeholten gutachterlichen Einschätzungen sowie der planerischen Weiterentwicklung des Bauvorhabens wurden

- die Hinweise zum Bebauungsplan ergänzt und angepasst,
- die Begründung ergänzt und auf den aktuellen Stand angepasst,
- eine Festsetzung zum passivem Schallschutz aufgenommen,
- die Baugrenze für das Erdgeschoss geringfügig erweitert und die von Bebauung freizuhaltende Fläche in der Erdgeschosszone entsprechend verringert, die Festsetzung hierzu um eine redaktionelle Klarstellung („im Erdgeschoss“) ergänzt,
- die festgesetzte insektenfreundliche Beleuchtung um Hinweise ergänzt,
- die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge ergänzt,
- sowie die Plangrundlage des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans redaktionell überarbeitet (Sichtbarkeit von Flurstücksnummern, Quellenangabe und Copyrightvermerk Kataster).

Weitere Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan erscheinen aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.

Da die genannten Änderungen und Ergänzungen im Wesentlichen redaktioneller Art sind, die Hinweise und Begründung zum Bebauungsplans betreffen, und die Grundzüge der Planung nicht berühren, empfiehlt die Verwaltung die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsvorschlag zu behandeln und den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

## Finanzielle Auswirkungen



HH-Auswirkung	überplanmäßig	außerplanmäßig	NachtragsHH notwendig
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

Johannes Züfle  
Bürgermeister

### Anlage(n)

- 1 Abwägungsübersicht vom 01.12.2021
- 2 Zeichnerischer Teil B-Plan vom 14.12.2021
- 3 Textteil B-Plan vom 14.12.2021
- 4 Begründung vom 14.12.2021
- 5 Zusammenfassung Schalltechnische Untersuchung vom November 2021
- 6 Lufthygienische Stellungnahme vom 08.11.2021
- 7 Zusammenfassung Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 03.03.2021