



Bauamt

Vorlage: Beschlussvorlage

BV/125/2021

AZ:

I. Vorlage

Gemeinderat am

28.09.2021

öffentlich

Entscheidung

II. Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan "Franziskaweg"
- Auslegungsbeschluss

III. Anlagen

20180716, Entwurf BP alt, für Auslegungsbeschluss mit Hecken

20210917, Entwurf BP neu, BL_E_BB_0101

Anlage 1, Artenschutz

Anlage 2, Schallschutz

Anlage 3, Schallschutz, Schreiben

IV. Beschlussvorschlag

Siehe Darstellung des Sachverhalts

V. Finanzielle Auswirkungen

keine

Einnahmen: _____

Ausgaben: _____

Planmäßig

HH-Stelle

Überplanmäßig

HH-Stelle

Außerplanmäßig

HH-Stelle

Deckungsvorschlag

HH-Stelle

Verpf.ermächtigung

HH-Stelle

Darstellung des Sachverhalts:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.10.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Franziskaweg“ aufzustellen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Hierzu ist eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. In der Sitzung vom 24.10.2017 wurde bereits erstmals ein Entwurf gebilligt und der Auslegungsbeschluss gefasst.

Durch den Investor wurde jedoch das Verfahren gestoppt und eingestellt. Mit einem neuen Investor erfolgt jetzt ein neues Verfahren mit einem geänderten Entwurfsplan. Änderungen erfolgten in der Verkehrsführung wie auch in den Grundstückszuschnitten. Der Bebauungsplan wird weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen, so dass hier eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe möglich sein soll. Dies führt auch dazu, dass unter anderem die rechtlichen Grenzwerte für Lärm höher werden und so ein Miteinander im Baugebiet einfacher möglich ist. Die Entwicklung des Mischgebietes „Franziskaweg“ hat aber auch Auswirkungen auf das angrenzende Bebauungsverfahren Gewerbegebiet K 3023, da hier die zulässigen Lärmgrenzwerte von Gewerbe mit geringeren Auflagen / Anforderungen erstellt werden können.

Geltungsbereich:

Der räumliche **Geltungsbereich** des Plangebietes wird durch die im zeichnerischen Teil dargestellte **Abgrenzung** bestimmt. Das Plangebiet umfasst eine **Fläche** von **ca. 11.400 m²**.

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Sontheim, Flur Sontheim, Flurstücke Nummer 714/1, 714/2 und 714/3 sowie Teile des Flurstücks Nummer 711.

Folgende **Planungsziele** werden angestrebt:

- Schaffung von **Baurecht** für die **Neubebauung und Nachnutzung** eines Villengrundstücks **mit Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern**,
- Ermöglichung der Ansiedelung gewerblicher Betriebe
- Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung
- Anpassung der Bebauung an Bestandsumgebung
- Einbindung des Gebiets in die Landschaft

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Dementsprechend wird von der **frühzeitigen Unterrichtung** und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB **abgesehen**.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 wird von der **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem **Umweltbericht** nach § 2a BauGB, von der **Angabe** nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche **Arten umweltbezogener Informationen** verfügbar sind, sowie von der **zusammenfassenden Erklärung** nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1 BauGB **abgesehen**. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Begründung:

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplans wird im **wirksamen Flächennutzungsplan** der Gemeinde Sontheim an der Brenz als **Mischgebiet** dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan **soll** die **planungsrechtliche Grundlage** für die Realisierung von **Ein-, Doppel und Mehrfamilienhäusern** sowie Ansiedlung von klein- bis mittelständischen **Unternehmen** schaffen. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung einer untergenutzten Fläche.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan liegt bereits vor.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Franziskaweg“ vom 28.09.2021 von Gansloser Ingenieure & Planer. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem als Anlage Bebauungsplan „Franziskaweg“ – zeichnerischer Teil beigefügten Planes vom 28.09.2021, der Bestandteil dieses Beschlusses ist. Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Mischgebiets.

2. Der Gemeinderat beschließt, die Verwaltung damit zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Franziskaweg“ durchzuführen.

3. Der Auslegungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht.