



Bauamt

Vorlage: Beschlussvorlage

BV/011/2022

AZ:

I. Vorlage

Gemeinderat am

22.02.2022

öffentlich

Entscheidung

II. Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan „Franziskaweg“, im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB
- (erneute) Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss

III. Anlagen

Anhang 1_saP

Anhang 2_Lärmgutachten

Begründung

Planzeichnung

Textteil

IV. Beschlussvorschlag

Siehe Darstellung des Sachverhalts

V. Finanzielle Auswirkungen

keine

Einnahmen: _____

Ausgaben: _____

<input type="checkbox"/> Planmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Überplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Außerplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> 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 ebenfalls der 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.

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch die im zeichnerischen Teil dargestellte Abgrenzung bestimmt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Grundstücke der Gemarkung Sontheim an der Brenz: 714/1, 714/2, 714/3 und Teilfläche der Grundstücke 711/1 und 711.

Begründung:

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für die Neubebauung und Nachnutzung eines Villengrundstücks mit Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern,
- Ermöglichung der Ansiedelung von nicht störenden Gewerbebetrieben
- 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.

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.

Es wurde ein Schallschutznachweis erbracht. Aus diesem ergeben sich keine Auflagen für den Bebauungsplan „Franziskaweg“. Vorgabe war hierbei, dass sich durch die Realisierung des Mischgebietes „Franziskaweg“ keine Einschränkungen / nachteiligen Auswirkungen auf die südlich angrenzenden Gewerbeflächen des „GE K 3023“ sowie des Wohngebietes „Weiherbraike II“ ergeben.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan liegt bereits vor.

Der Planer wird zur Sitzung den Entwurf erläutern, und für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Franziskaweg“ vom 22.02.2022 von Gansloser Ingenieure | Planer | Architekten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem als Anlage Bebauungsplan „Franziskaweg“ – zeichnerischer Teil beigefügten Planes vom 22.02.2022, 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.