

Sitzungsvorlage

zur **öffentlichen Sitzung**
der Stadt Gundelsheim



Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	19.07.2023	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2023/329

2. Änderung des Bebauungsplanes "Kappel- und Wallweg" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

-Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs 1 BauGB

-Billigung des Planentwurfes und Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Einer der Vorhabensträger beabsichtigt auf dem Grundstücks 2481, Gemarkung Höchstberg, einen Umbau eines bestehenden Wohnhauses auf zwei Vollgeschosse zu realisieren. Eine Bauvoranfrage beim zuständigen Landratsamt Heilbronn hat ergeben, dass dies nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht werden kann. Im Laufe des Verfahrens wurden weitere Grundstücke aufgenommen.

Mit der 2. Änderung des seit 13.04.1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kappel- und Wallweg“ mit Satzung über Örtliche Bauvorschriften sollen im Teilbereich die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Mit einer Erhöhung der Vollgeschossigkeit um ein Geschoss und Erweiterung der bisherigen überbaubaren Bauflächen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen soll der Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum Rechnung getragen werden. Ziel der Planung ist es, im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung eine Wohnbebauung in Form der Nachverdichtung zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 2481, 2486 (teilweise) und 2487 (teilweise). Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,21 ha.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 2.100 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden.

Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht. Die Lage des Plangebiets ist in der Begründung unter Ziff. 3 dargestellt (Anlage 1) bzw. aus dem Lageplan

(Anlage 2) ersichtlich.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und bedarf daher keiner Veränderung.

Der Ortschaftsrat hat sich bereits für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kappel- und Wallweg“ ausgesprochen.

Die entstehenden Planungskosten werden direkt von den Vorhabenträgern übernommen. Für die Stadt Gundelsheim fallen somit keine Kosten an.

Herr Edgar Kraft, vom Büro WALTER Ingenieure aus Adelsheim, wird bei der Sitzung anwesend sein und die Planung erläutern.

Beschlussvorschlag:

1. Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kappel- und Wallweg“ über 0,21 ha in der Fassung vom 19.07.2023 und gefertigt durch das Büro WALTER Ingenieure GmbH & Co. KG, Adelsheim wird gebilligt und veröffentlicht.
Maßgebend ist der nachfolgende Planausschnitt mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kappel- und Wallweg“ gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.
2. Der Gemeinderat nimmt von den zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen, sowie von der Begründung und dem Fachbeitrag Artenschutz, gefertigt durch das Büro für Umweltplanung Wagner + Simon, Mosbach, Kenntnis. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kappel- und Wallweg“ in der Fassung vom 19.07.2023, gefertigt durch das Büro WALTER Ingenieure GmbH & Co. KG, Adelsheim, wird zusammen mit den aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.07.2023, gefertigt durch das Büro WALTER Ingenieure GmbH & Co. KG, Adelsheim, gebilligt.
3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in Form einer Offenlage (Planaufgabe) durchgeführt, in der die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt werden und in der Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gebeten wird. Die Unterrichtung der Bürger über die Bürgerbeteiligung erfolgt mindestens 1 Woche zuvor über das Amtsblatt der Stadt Gundelsheim. Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird in Form einer Unterrichtung mit Aufforderung zur Äußerung gleichzeitig mit der vorgezogenen Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Anlagen:

- Anlage 0 - Deckblatt (Entwurf) - 2023-07-19
- Anlage 1 - Begründung (Entwurf) - 2023-07-19
- Anlage 2 - Lageplan (Entwurf) - 2023-07-19
- Anlage 2.1 - Lageplan A3 (Entwurf) - 2023-07-19
- Anlage 2.2 - Planzeichenerklärung (Entwurf) - 2023-07-19
- Anlage 4 - Artenschutzrechtliche Prüfung (Entwurf) - 2023.07-19