

Beratungsvorlage

Beratungsfolge:

Gemeinderat	17.05.2022	öffentlich	Beschlussfassung

TOP 5

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bremmengässle III" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- a) **Vorstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs mit örtlichen Bauvorschriften**
- b) **Aufstellungsbeschluss**
- c) **Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

- a) **Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bremmengässle III“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen.**
- b) **Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der örtlichen Bauvorschriften „Bremmengässle III“ gemäß § 12 i. V. m. § 2 Abs.1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der beigefügten Anlage (Planzeichnung) ersichtlich.**
- c) **Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der örtlichen Bauvorschriften „Bremmengässle III“ nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.**

Sachverhalt:

a) Geplantes Bauvorhaben

Auf dem Grundstück Anne-Frank-Straße 13 befindet sich eine ehemalige Weinkellerei. Es bestehen sowohl Wirtschaftsgebäude als auch Hauptgebäude mit Wohnnutzung. Es ist geplant, den vorderen Gebäudeteil zu erhalten und an diesen ein neues Gebäude anzubauen. Im westlichen Grundstücksteil sind zwei freistehende Wohngebäude geplant. Unter den drei Gebäuden soll eine gemeinsame Tiefgarage realisiert werden. Insgesamt sollen durch den Neubau der drei Gebäude 15 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Erschließung soll über die Anne-Frank-Straße erfolgen, da eine Mehrbelastung der Straße „Im Bremmengässle“ aufgrund der geringen Dimensionierung nicht gewünscht wird.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

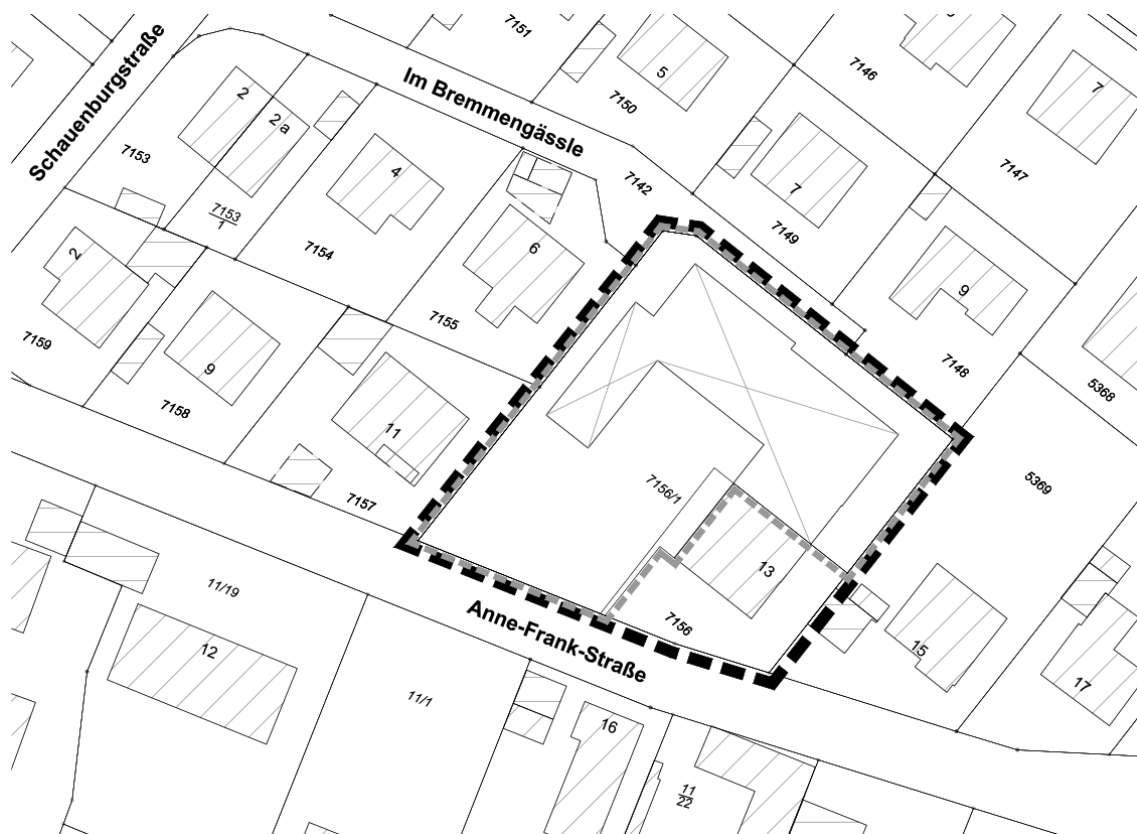
- Maßvolle Nachverdichtung zur Stärkung der Wohnfunktion in Heitersheim
- Schaffung von Wohnraum
- Sicherung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)
- Definition gestalterischer Leitlinien für eine qualitätsvolle Innenentwicklung

- Kostensparende und intensive Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen (Anne-Frank-Straße)
- Vermeidung von Mehrverkehr auf der Straße „Im Bremmengässle“

b) Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Heitersheim innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets. Es umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 7156 und 7156/1 und hat eine Größe von circa 2.200 m².

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen. Darin ist zu erkennen, dass in den Bebauungsplan das gesamte Grundstück mit der Flurstücksnummer 7156 einbezogen wird. Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) sind jedoch nur die Teile des Flurstücks, auf denen unter- oder oberirdisch Baumaßnahmen geplant werden. Der Erhalt des bestehenden Gebäudeteils mit Untergeschoss ist nicht Teil des Vorhabens. Lediglich der Verbindungsbau zwischen der neuen Tiefgarage und dem vorhandenen Keller wird daher in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit einbezogen.



Ausschnitt aus dem Kataster mit Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (schwarz) und Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (grau), Quelle: eigene Darstellung FSP Stadtplanung

c) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bremmengässle III“

Für die baurechtliche Beurteilung maßgebend ist der Bebauungsplan „Bremmengässle“ aus dem Jahr 1975. Dieser sieht ein Winkelgebäude und ein freistehendes Baufenster vor. Diese Planung deckt sich nicht mehr mit den aktuellen Entwicklungswünschen. Deshalb soll für diesen Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan neu aufgestellt werden, der den bestehenden Bebauungsplan überlagert.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

Anlagen:

- Cover und Satzungen
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung

gez.
Christoph Zachow
Bürgermeister

gez.
Späth, Georg
Sachbearbeiter/in