

## Beratungsvorlage

### Beratungsfolge:

Gemeinderat	17.05.2022	öffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	25.10.2022	öffentlich	Beschlussfassung

### TOP 6

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

- a) **Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung**
- b) **Satzungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

- a) **Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, entsprechend der Zusammenstellung des Planungsbüros FSP Stadtplanung berücksichtigt.**
- b) **Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bremmengässle III“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.**
- c) **Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bremmengässle III“ werden gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.**

### Sachverhalt:

Nach § 18 Abs. 4 GemO haben die Ratsmitglieder vor Beginn der Beratung dem Vorsitzenden die Befangenheit anzuzeigen.

#### 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.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.05.2022 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und die örtlichen Bauvorschriften „Bremmengässle III“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. In gleicher Sitzung wurde der vom Planungsbüro FSP Stadtplanung vorgestellte Planentwurf gebilligt und der Beschluss der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 07.06.2022 bis einschließlich 15.07.2022 statt. Die im Rahmen dessen eingegangenen Stellungnahmen gilt es, in der Gemeinderatssitzung zu behandeln und dabei die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Die eingegangenen Stellungnahmen führen zu keinen wesentlichen Planänderungen. Es ist deshalb keine weitere öffentliche Auslegung erforderlich. Auf die beiliegende Zusammenstellung des Planungsbüros FSP Stadtplanung wird verwiesen.

#### 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 m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der Planzeichnung in der Anlage zu entnehmen. Darin ist zu erkennen, dass in den Bebauungsplan das gesamte Grundstück mit der Flurstücksnummer 7156 einbezogen wird. Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans 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.

#### 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
- Deckblatt zur Überlagerung des bestehenden Bebauungsplans
- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung
- Baugrunduntersuchung
- Abwägungstabelle mit Stellungnahmen aus der Offenlage

gez.  
Christoph Zachow  
Bürgermeister

gez.  
Späth, Georg  
Sachbearbeiter/in