

## **Sitzungsvorlage**

|                 |                    |                      |                   |
|-----------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| Sachbearbeiter: | Gerold Klein       | Az:                  | 621.41            |
| Vorlagen Nr.:   | HAU/052/2017       | Vorlage erstellt am: | 29.09.2017        |
| <b>Gremium:</b> | <b>Gemeinderat</b> | <b>Sitzung am:</b>   | <b>16.10.2017</b> |
|                 |                    | <b>Status:</b>       | <b>öffentlich</b> |

### **TOP 2**

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Grand Centre Ring 2" der Gemeinde Hügelsheim,  
Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gem. § 13 a BauGB**

#### **Anlage:**

1. Abgrenzungsplan vom 01.06.2017 im Maßstab 1:1.000

#### **Sachstand:**

Die Gemeinde Hügelsheim beabsichtigt auf Antrag des Eigentümers im Bereich des Grand Centre Ring 2 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Von der Planung betroffen sind die Grundstücke Flst.-Nr. 5803, 5803/1 und 5803/2.

Der Grundstückseigentümer möchte auf den genannten Grundstücken ein Wohnhaus errichten, welches sich in Bauform und Anordnung von konventionellen Gebäuden unterscheidet und deshalb nicht konform zu den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohnpark am Hardtwald“ ist. Insbesondere die festgesetzte Baugrenze würde mit Teilen des geplanten Bauvorhabens überschritten werden.

Aus städtebaulicher Sicht kann dieser besonderen Bauform zugestimmt werden. Angesichts der Lage des Grundstücks am Gebietsrand der Siedlung und am Waldrand bleibt die städtebauliche Wirkung eher untergeordnet, auch wenn die beabsichtigte Bauform zu einem Alleinstellungsmerkmal führen wird.

Die beabsichtigte Planung bleibt deutlich unter der bisher für die Grundstücke festgesetzte Höhe und dem daraus ableitbaren Lichtraumprofil. Grundflächenzahl, Traufhöhe und Firsthöhe werden eingehalten. Lediglich die Baugrenze und die Dachform müssen mit der neuen Planung angepasst werden. Die nach LBO erforderlichen Grenzabstände werden eingehalten.

Aufgrund der Besonderheit der Hochbauplanung soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Dadurch ist das konkrete Bauvorhaben in Bauantragsreife der Gemeinde vorzulegen und die Hochbaupläne werden bindender Bestandteil der Satzung. Mit diesem Instrument kann die konkrete Planungsabsicht planungsrechtlich gesichert werden.

Der bisher für die Grundstücke geltende Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ 1. Änderung, soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich der genannten Grundstücke ersetzt werden.

Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche als bestehende Wohnbaufläche enthalten, der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Kriterien des § 13 a BauGB sind erfüllt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

Der Ausschuss für Bau, Technik und Umwelt hat bereits am 20.03.2017 die Örtlichkeit im Grand Centre Ring 2 besichtigt und in der anschließenden nichtöffentlichen Sitzung beschlossen, dass er dem Bauvorhaben positiv gegenübersteht, soweit die Realisierung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt und die Kosten hierfür von dem Antragsteller getragen werden. Die Kostenübernahme hat der Antragsteller schriftlich bestätigt.

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grand Centre Ring 2“ sowie die Änderung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 12 BauGB i.V.m. § 2 BauGB und § 74 LBO. Maßgebend ist der beiliegende Abgrenzungsplan vom 01. Juni 2017 im Maßstab 1:1.000.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.
3. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rathaus, Bauamt, Zimmer 7, unterrichten und sich innerhalb von 14 Tagen zur Planung äußern.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.