

**Sitzungsvorlage**

Nummer: 084/2018  
Bearbeiter: Herr Krötz  
TOP: 7 ö

**Gemeinderat**

Sitzung am 25.06.2018 öffentlich

**Bebauungsplan „Schul- und Sportgebiet“  
Änderungsbeschluss  
Feststellung des Änderungsentwurfs  
Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Anlage 1: Zeichnerischer Teil  
Anlage 2: Textteil  
Anlage 3: Örtliche Bauvorschriften  
Anlage 4: Begründung  
Anlage 5: bisheriger Bebauungsplan

**I. Antrag**

1. Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan "Schul- und Sportgebiet" gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zu ändern. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 13.06.2018.
2. Dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans "Schul- und Sportgebiet – 4. Änderung Nachnutzung Diez Areal" mit Örtlichen Bauvorschriften vom 13.06.2018 wird gemäß Anlagen 1 bis 4 zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Der Auslegungszeitraum wird aufgrund der umfangreichen Unterlagen um 2 Wochen verlängert.

**II. Begründung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Schul- und Sportgebiet" und umfasst überwiegend das Flurstück 1793 und Teile der Flurstücke 599/1, 665, 676, 1792, 1795/1 und 2977 (siehe Lageplan vom 13.06.2018).

**1. Anlass der Bebauungsplanänderung**

Mit der Gemeindeentwicklungsplanung, die bereits 1998 gestartet wurde, und dem folgenden Gewerbeentwicklungskonzept von 2014 wurden die Flächen für eine weitere Entwicklung ermittelt. Zunächst grundsätzlich als Baupotential für die Gemeinde, später konkret für die Weiterentwicklung im Dienstleistungssektor. In Zukunft ist vorgesehen, südöstlich des Kreuzungsbereichs B 465/Teckstraße ein

Gebiet für Gewerbe und Dienstleistung zu entwickeln. Nach der Insolvenz der Gärtnerei und der Möglichkeit, die Flächen zu erwerben, kann an dieser Stelle mit dem Auftakt der Entwicklung begonnen werden.

Im Plangebiet soll ein Hotel- und/oder Geschäftsgebäude entstehen.

## **2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**

### Art der Nutzung

Das Plangebiet soll der Fremdenbeherbergung (Hotel) und/oder für Geschäftsgebäude dienen. Ausschließlich zulässig sind Beherbergungsbetriebe mit Übernachtungsräumen für ständig wechselnde Gäste zum vorübergehenden Aufenthalt (und ohne dass in den Räumen ein häuslicher Wirkungskreis gestaltet werden kann) sowie Veranstaltungsräume, Restaurants und hoteltypische Freizeiteinrichtungen und Geschäftsgebäude.

### Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Festlegung von einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Mit der geplanten Bebauung wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

### Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung des Erscheinungsbilds des geplanten Neubaus werden u.a. Örtliche Bauvorschriften hinsichtlich Werbeanlagen, äußerer Gestaltung der Gebäude sowie Gestaltung der unbebauten Flächen festgelegt.

## **3. Vereinfachtes Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren dient der Innenentwicklung und kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB geändert werden. Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich, da der Bebauungsplan eine geringere Grundfläche als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) vorhanden sind und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zu Durchführungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen.

Die Flächen, die außerhalb bestehender Bebauungspläne liegen, befinden sich im faktischen Bebauungsbereich des § 34 BauGB. Dort existierte über Jahre eine Schreinerei und Zimmerei. Die Fläche wird bis heute als Lagerfläche des Bauhofs der Gemeinde genutzt. Erst die B 465 beendet den Bebauungszusammenhang entlang der Teckstraße.

Im Bereich des Plangebiets kann der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## **4. Öffentliche Auslegung**

Um der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange ausreichend Gelegenheit für die Durchsicht der Gutachten und Unterlagen zum Bebauungsplan zu geben, wird eine Verlängerung der Frist auf sechs Wochen gewährt.

## **III. Kosten / Finanzierung**

Voraussichtlich folgende Verfahrenskosten ergeben sich für die Änderung des Bebauungsplans:

Bebauungsplanänderung – Büro Geotek Ingenieure GmbH – ca.	12.000 €
Kosten für artenschutzrechtliche Prüfung – ca.:	3.500 €
Lärmschutzgutachten – ca.:	4.000 €
= Summe:	<b>19.500 €</b>

<b>Vorlage behandelt / Vorgang</b>			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
GR	07.05.2018	2 ö	059/2018
GR	25.06.2018	7 ö	084/2018