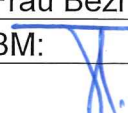

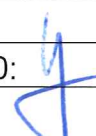


Sitzung des Gemeinderates am 26.07.2017	Beratungsunterlage TOP: 4		Bearbeiterin:	Datum: 17.07.2017	
	Drucksache-Nr.: <u>88</u> /2017		Frau Bezner		
	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	BM: 	10: 	20: 

**Bebauungsplan „Schlossanlage“ – 3. Änderung
Neuaufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten
Verfahren nach § 13a BauGB
- Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss**

Sachverhalt:

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung hat die Gemeinde stets das Ziel verfolgt, dass zunächst die historische Schlossanlage und die dazugehörigen Nebengebäude in einer denkmalgerechten und mit der Gemeinde abgestimmten Art und Weise genutzt werden müssen, bevor das Baurecht für ergänzende Neubauten entsteht (bedingtes Baurecht).

Das geänderte Konzept des Eigentümers beinhaltet auch eine Planung für die Flächen nördlich des Schlossgebäudes. In diesem Bereich sollen – in geringerem Umfang als im Bereich südlich des Schlossgebäudes - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere bauliche Optionen geschaffen werden. Dies erfolgt im Rahmen eines regulären Bebauungsplanverfahrens. Als Anlagen liegen der Lageplan und Textteil (mit Begründung) zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.07.2017 bei.

Die Planung betrifft die Teilbereiche SO 1b (ehem. Maschinen- und Kesselhaus), SO1f (ehem. Scheune) und SO1h (unbebaute Grün- und Hoffläche). Für diese drei Teilbereiche liegen Planentwürfe des Architekturbüros Schelle vor, wonach im denkmalgeschützten ehem. Maschinen- und Kesselhaus sowie in der denkmalgeschützten ehem. Scheune jeweils 2 große Wohneinheiten entstehen sollen. Auf der heute unbebauten Grün- und Hoffläche soll ein Neubau mit 7 Wohneinheiten (3 Geschosse + Staffelgeschoss) über einer Tiefgarage errichtet werden. Für diesen Teilbereich war bisher bereits im bisherigen Bebauungsplan eine Neubebauung von Technikräumen vorgesehen.

Im Zuge der 3. Bebauungsplanänderung sollen die Festsetzungen zur Art der Nutzung geändert und das Maß der baulichen Nutzung auf das vorliegende Plankonzept abgestimmt werden. Die Änderungen betreffen den zeichnerischen Teil sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, die Grundflächen deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm liegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von

Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB bestehen. Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens sowie der Herstellung der inneren Erschließung trägt der Eigentümer. Die wird ebenfalls in dem „Städtebaulichen Vertrag mit Durchführungsvertrag“ geregelt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „Schlossanlage“ – 3. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2017 wird gebilligt.