

Bauamt
10.02.2022
Az.: 621.41

		Datum	Sichtvermerk
über	Bürgermeister Michael Maier		
und	Bauamtsleiter Frank Maier		

Zur Behandlung in folgenden Gremien:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	
Gemeinderat		Entscheidung	öffentlich

Betrifft:

Bebauungsplan "2. Änderung Alte Seidenfabrik" in Winterlingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hier: Behandlung der Stellungnahmen und Beschluss über die erneute Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die Stellungnahmen wie in der Synopse dargestellt berücksichtigt bzw. wird den Stellungnahmen nicht entsprochen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2022 wird gebilligt und nach § 3 Absatz 2 in Verbindung mit § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung soll auf 2 Wochen verkürzt werden. Stellungnahmen dürfen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht werden.

Henle

Kosten/€			
Produkt		Sachkonto	
Haushaltsansatz lfd. Jahr	€	davon für o.g. Maßnahme	€
Mittel stehen zur Verfügung			
Deckungsvorschlag:			

**Bebauungsplan "2. Änderung Alte Seidenfabrik" in Winterlingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
hier: Behandlung der Stellungnahmen und Beschluss über die erneute Auslegung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Winterlingen hat am 22.11.2021 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „2. Änderung Alte Seidenfabrik“ gefasst und den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt.

Der Entwurf einschließlich seiner Anlagen wurde im Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Winterlingen am 26.11.2021 sowie auf der Homepage der Gemeinde Winterlingen veröffentlicht. Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 03.12.2021 bis einschließlich 10.01.2022 entgegengenommen.

Mit Schreiben vom 23.11.2022 (per E-Mail) wurde dem Landratsamt Zollernalbkreis mit seinen Fachbehörden sowie den Albstadtwerken als Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben zum Entwurf des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

In der beigegeführten Synopse sind die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die hierzu im Rahmen der Abwägung vorgeschlagenen Entscheidungen dargestellt.

Aufgrund der Stellungnahme des Baurechtsamtes beim Landratsamt Zollernalbkreis ist ein Mischgebiet (MI) mangels Durchmischung von Wohnen und Gewerbe auf dem einen Grundstück innerhalb des Bebauungsplangebiets nicht möglich. Die Genehmigungsfähigkeit des bereits eingereichten Baugesuchs wäre somit nicht gegeben und es wird gefordert die Gebietsart anzupassen, z.B. als urbanes Mischgebiet (MU).

Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Urbane Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Die Einreichung eines Baugesuchs als zweigeschossiges Gebäude (wie im Bebauungsplan zulässig) mit Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss wird vom Bauherrn aus Kostengründen abgelehnt.

Obwohl es beim Mischgebiet bleibt, so wie im Flächennutzungsplan dargestellt, erfordert die Änderung des Gebietscharakters von MI in MU eine erneute öffentliche Auslegung. Bei der erneuten öffentlichen Auslegung werden nur die hierzu betroffenen Träger öffentlicher Belange, in dem Fall das Landratsamt Zollernalbkreis, sowie die Öffentlichkeit angehört. Stellungnahmen können nur noch zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht werden.

Nachdem nur noch zu den Änderungen eine Stellungnahme abgegeben werden kann wird vorgeschlagen die Auslegungsfrist auf 2 Wochen zu verkürzen.

Die umfangreichen Unterlagen des Bebauungsplanes sind der Sitzungsvorlage beigelegt. Selbstverständlich können die Unterlagen auch beim Unterzeichner oder bei der Sitzung in Papierform eingesehen werden.

Henle

1-220209_Planzeichnung_BPlan_Alte Seidenfabrik_2Änd._Entwurf
2-220902_Textteile_BPlan_Alte Seidenfabrik_2Änd._Entwurf
3-220902_HPA_BPlan_Alte Seidenfabrik_2Änd._Entwurf
4-220902_Synopse_BPlan_Alte Seidenfabrik_2Änd._Entwurf
5-Satzungsentwurf