

Bürgermeisteramt Hilzingen
Landkreis Konstanz

GEMEINDERATSVORLAGE

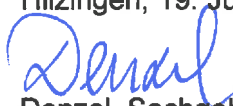
zu TOP (7) der öffentlichen	Amt / Zimmer	Bauamt / 28
zu TOP () der nichtöffentlichen	Aktenzeichen:	621.41 – De
Sitzung am: 27. Juni 2017	Datum:	19. Juni 2017
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Beschluss über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Klostergasse“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Gemarkung Hilzingen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB		

Für die Grundstücke mit den Flurstücknummern 421, 421/1 und 313 (Teilfläche), Gemarkung Hilzingen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Klostergasse“ aufgestellt werden. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung, Lage und Größe des Planungsgebiets und Hinweise zum Verfahren ergeben sich aus der Anlage zu dieser Vorlage.

Beschlussantrag:

1. Für den im Abgrenzungslageplan vom 12.06.2017 des Büros *Nocke Fuchs Stadtplanung* dargestellten Bereich wird nach § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Klostergasse“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom Vorhabenträger *Benjamin Koch, Koch Planungsbüro* aus Moos-Weiler ausgearbeitet.
2. Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Hilzingen, 19. Juni 2017



Denzel, Sachgebietsleiter Bauverwaltung

**Gemeinde
Hilzingen**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Klostergasse“
Grundstücke Flst. Nrn. 423/1, 421, 313 (teilw.)

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a Baugesetzbuch

Aufstellung

GEMEINDE Hilzingen

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Klostergasse“

Aufstellungsbeschluss

I. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Hilzingen hat im Jahr 2015 eine Planungswerkstatt durchgeführt mit dem Ziel, die im Rahmen der „Sanierung Ortsmitte“ aufzuwerten und in einem durch Abriss freigewordenen innerörtlichen Bereich eine maßvolle Nachverdichtung zu entwickeln.

Die Umgestaltung der Ortsmitte wurde im Bereich zwischen Rathaus und Peter-Thumb-Schule begonnen. Kern der neuen Ortsmitte soll ein Platz sein, der über die Hauptstraße verläuft. Die Kante des Platzes soll westlich des Rathaus - Ensembles durch ein Gebäude mit Gastronomiebetrieb (Cafe) das sich zum Platz hin öffnet, gefasst werden. Für diesen und den dahinter liegenden, freigewordenen Bereich an der Klostergasse hat sich als Vorhabenträger das Planungsbüro Koch aus Moos mit einem Konzept für eine Wohnbebauung beworben. Der Gemeinderat Hilzingen hat beschlossen diesem Konzept den Zuschlag zu erteilen.

Um dieses Ziel umsetzen zu können, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

II. Lage, Größe und Erschließung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 423/1, 421 und ein Teil der Klostergasse Flst. Nr. 313. Es liegt an der Hauptstraße und der Klostergasse, die das Planungsgebiet durchquert. Es wird begrenzt

- im Süden von der Hauptstraße
- im Norden vom Grundstück 421/1, dem Mühlbach und der Klostergasse
- im Osten von den Grundstücken 423/3
- im Westen vom Grundstück 419 (Schlosspark) mit dem Ensemble des Rathauses, einer Remise und des Museums

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Abgrenzungslageplan.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,23 ha.

IV. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

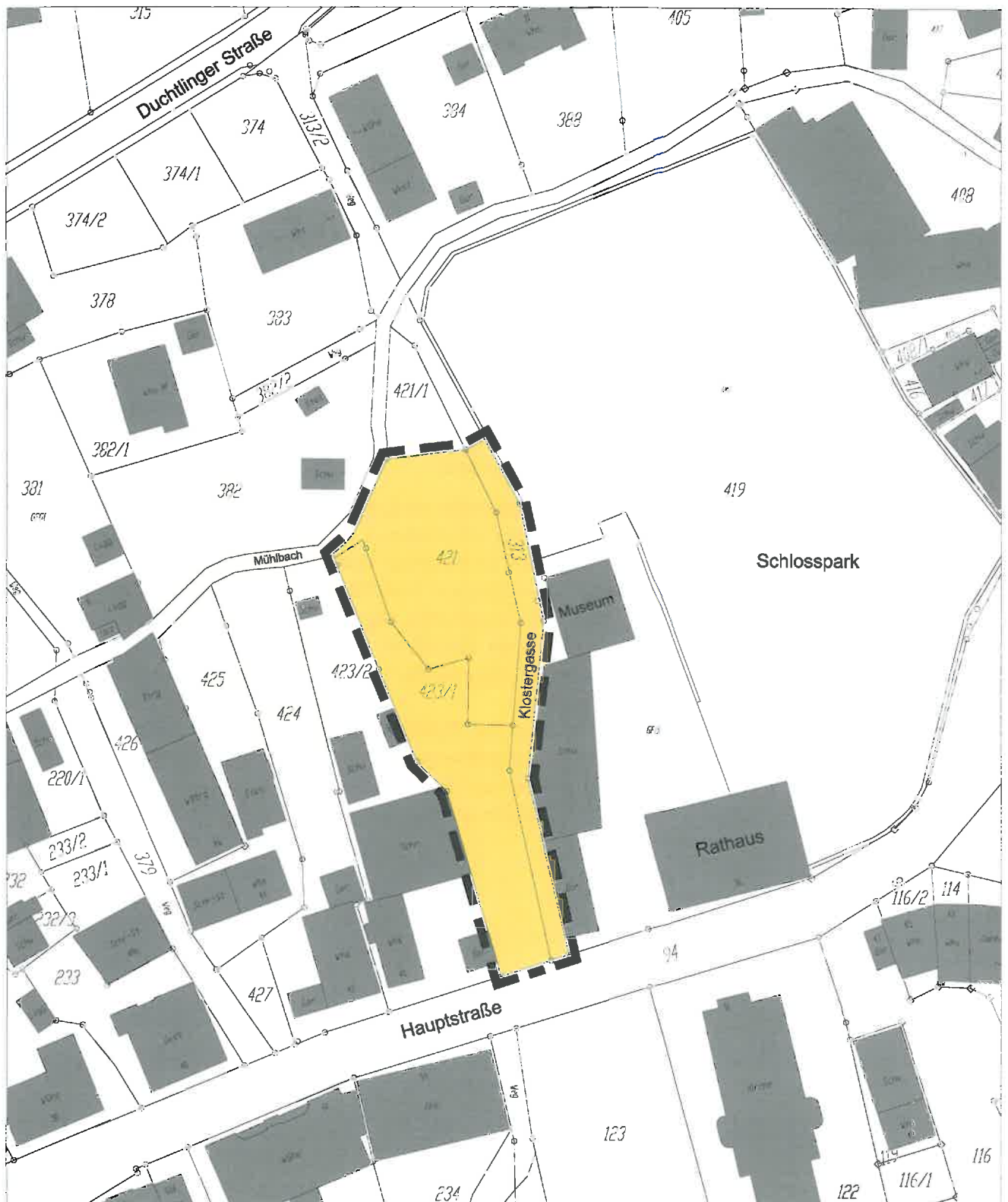
Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² unterschritten wird.

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortskernbereich von Hilzingen und ist von allen Seiten von Bebauung umschlossen. Der Bebauungsplan begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2.267 m². Die mögliche Grundfläche liegt damit deutlich unter den nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen 20.000 m². Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

Nocke Fuchs Stadtplanung
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2
www.nocke-fuchs-stadtplanung.de
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: info@nocke-fuchs-stadtplanung.de



M 1:1000

Konstanz, den 12.06.2017

Nocke Fuchs Stadtplanung

78462 Konstanz Gottliebstraße 2

www.nocke-fuchs-stadtplanung.de

Tel. 49.7531.99 10 35 Fax 49.7531.991036

E-Mail info@nocke-fuchs-stadtplanung.de