

-BÜRGERMEISTERAMT-

Datum 24.04.2023
Az.: 621.41 - Hd
Bearbeiter: Frau Hild

Sitzungsvorlage Nr.: 40

TOP: 3 ö

| Gremium | Sitzungstag | Sitz. Nr. | Vorberatung | | Beschlussfassung | |
|-------------|-------------|-----------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | | | öffentlich | nicht-öffentlich | öffentlich | nicht-öffentlich |
| Gemeinderat | 23.05.2023 | 05/2023 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Einfacher Bebauungsplan „Ortsmitte Neckartailfingen“

- **Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen,**
- **Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans sowie**
- **Billigung der auszulegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

Anlagen

1. **Abwägungstabelle** (Zwischenabwägung) zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung zum einfachen Bebauungsplan „Ortsmitte Neckartailfingen“ zum Vorentwurf vom 03.11.2022.
2. **Bebauungsplanentwurf** „Ortsmitte Neckartailfingen“ vom 27.03.2023, bestehend aus zeichnerischem Teil im M 1:1000, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils vom 27.03.2023.
3. Wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen**, welche im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen sind.

Sachverhalt

1. Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Neckartailfingen hat am 15.11.2022 in öffentlicher Sitzung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den einfachen Bebauungsplan „Ortsmitte Neckartailfingen“ aufzustellen.

Ziele und Zwecke der Planung

Für einen Großteil des Ortskerns Neckartailfingens liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Ziel ist es, durch die Festsetzung einer Gebietsart (Mischgebiet) eine Klarstellung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung in einem Bereich, welcher bislang größtenteils nach § 34 BauGB beurteilt wurde, zu erreichen.

Zudem soll mit dem Bebauungsplan eine Grundlage geschaffen werden, die zunehmende Nachfrage nach Werbeanlagen für Fremdwerbung städtebaulich zu steuern und deren Zulässigkeit im Bereich des Ortskerns zum Schutz der historischen Strukturen auszuschließen. Im Bereich der Ortsdurchfahrt (Tübinger Straße / Nürtinger Straße) liegt der Gemeinde ein entsprechender Antrag

auf die Anbringung einer Fremdwerbeanlage vor. Solche Werbeanlagen beeinträchtigen durch ihre Größe, ihre auffällige Farbgestaltung und ggf. ihre Beleuchtung das bestehende Ortsbild, das zu großen Teilen noch historische Strukturen aufweist.

Um Trading-Down-Effekte in Folge von Fremdwerbung zu verhindern, die bestehende Gestalt des Ortskerns zu schützen sowie die Bemühungen einer weiteren Aufwertung und Belebung des Ortskerns zu unterstützen, sollen mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte Neckartailfingen“ Fremdwerbeanlagen in der Ortsmitte ausgeschlossen werden.

Übergreifendes Ziel ist es, die städtebauliche Qualitäten in der Ortsmitte zu schützen und zu stärken. Der Bebauungsplan bezieht sich größtenteils auf Bereiche entlang der Durchfahrtsstraße, welche historische Strukturen aufweisen.

Mit dem in der Sitzung am 15.11.2022 gebilligten Vorentwurf des Bebauungsplans vom 03.11.2022 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.11.2022 bis 22.12.2022 und die der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.11.2022 bis 22.12.2022 durchgeführt.

2. Vorabwägung

In der als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle sind die von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen aufgelistet und jeweils mit einem von der Verwaltung und dem Planungsbüro erarbeiteten Abwägungs- und Beschlussvorschlag versehen. In Spalte 2 der Abwägungstabelle ist die Stellungnahme im Originaltext dargestellt, in Spalte 3 ist der Bewertungsvorschlag der Verwaltung und in Spalte 4 die Beschlussempfehlung enthalten.

13 der 23 am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

3. Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund der während der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, wurde die Planung zum Entwurf entsprechend ergänzt bzw. fortgeschrieben. Bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe, welche sich in einem Mischgebiet nicht wiederfinden, wurden über gesonderte Regelungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert. Voraussetzung ist, dass die Immissionswerte bezüglich Schall und Geruch eines Mischgebiets an den umliegenden Immissionsorten eingehalten werden und dies gutachterlich belegt wird. Zudem wurden Hinweise zu den Themen Bodendenkmale, Grundwasser, Bodenschutz, Artenschutz, elektrische Oberleitungen, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept, Umgang mit Niederschlagswasser, Geologie und Löschwasserkonzept aufgenommen.

4. Wesentlich bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Die Verwaltung schlägt vor, folgende weitere umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen:

1. **Landratsamt Esslingen**, Stellungnahme vom 09.01.2022,
2. **Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur**, Stellungnahme vom 23.11.2022,
3. **Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 83, Landesamt für Denkmalpflege**, Stellungnahme vom 23.11.2022,
4. **Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**, Stellungnahme vom 19.12.2022.

5. Hinweis zur Beratung

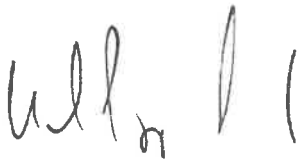
Frau Auch vom Büro Baldauf Architekten wird in der Sitzung anwesend sein und steht für Rückfragen zur Verfügung.

II. Weitere Vorgehensweise

Nach dem Beschluss des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat wird der Bebauungsplanentwurf mit Begründung sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 40 Tagen öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Die Frist wird aufgrund der Feiertage und der Pfingstferien von 30 auf 40 Tage erhöht.

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat stimmt den Bewertungsvorschlägen (Spalte 3), zu den im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussempfehlungen (Spalte 4) der Anlage 1, zu.
2. Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 27.03.2023.
3. Der Gemeinderat billigt den Vorschlag der Verwaltung, welche wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen sind.
4. Der Gemeinderat beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung und der wesentlichen bereits vorliegenden



Wolfgang Gogel
Bürgermeister

| Finanzielle Auswirkungen? | Gesamtkosten der Maßnahmen | Jährliche Folgekosten /-lasten | Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge) |
|--|----------------------------|--------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | € 11.900 € | € | € |

Veranschlagung

Gemeinde

- Ergebnishaushalt
u.a. Teilhaushalt 02
- Finanzhaushalt
u.a. Produktgruppe 5110