

# **AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT EBERMANNSTADT**

## **Bauleitplanverfahren**

### **1. Änderung des Bebauungsplans „Peunt III“ „Generationenquartier Wiesent-Garten“**

#### **Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und**

#### **Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Ebermannstadt hat gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung vom 18.10.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Peunt III“ - „Generationenquartier Wiesent-Garten“ beschlossen.

In gleicher Sitzung des Stadtrates wurde der Planentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Peunt III“ - „Generationenquartier Wiesent-Garten“, in der Fassung vom 04.10.2021, gebilligt und die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zuge einer öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

#### **Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung**

Für die zentral gelegene Brachfläche einer ehemaligen Baufirma wurde der Bebauungsplan „Peunt III“ im Jahr 2000 als Satzung vom Stadtrat beschlossen. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig, aber seit über zwei Jahrzehnten nicht umgesetzt.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat sich der Stadtrat bereits im Juli 2016 (ISEK-Startprojekt mit herausragender Bedeutung) entschieden, dieses Innenentwicklungspotential im Zuge einer Bebauungsplanänderung einer Bebauung zuzuführen bzw. die Nutzung des Areals zu erreichen.

Vorteile des Standortes ergeben sich u. a. durch die Lage im Stadtgebiet. Die dezentrale Verortung von Betreuungseinrichtungen erscheint vor allem im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen sinnvoll und ist zu empfehlen.

Der Grundstückseigentümer plant, auf dem brachliegenden Areal ein generationsübergreifendes Lebensquartier zu schaffen.

Neben einem Haus der Kinder (2-gruppige Kinderkrippe und 2-gruppiger Kindergarten) sollen u. a. ein Wohnquartier für vier Hausgemeinschaften mit stationärer Pflege und eine ambulant unterstützte Wohngemeinschaft entstehen.

### **Planungsrechtliches Verfahren**

Die Umsetzung des zuvor beschriebenen Vorhabens ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Peunt III“ nicht möglich. Deshalb wird eine Änderung des Bebauungsplans angestrebt.

Die Änderung des Bebauungsplans „Peunt III“ kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens begründet sich wie folgt:

Der Umgriff des Plangebietes beträgt ca. 9.300 m<sup>2</sup> und setzt eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten unter anderem folgende Verfahrenserleichterungen:

- Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 BauGB).
- Von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Gemäß § 4 BauNVO wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ergänzend zum Bebauungsplanentwurf wurden ein Schallimmissionsschutzgutachten, ein Gastronomiekonzept sowie ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Die Erkenntnisse dieser Untersuchungen sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil der Stadt Ebermannstadt und ist an zwei Seiten vom Flusslauf der Wiesent umgeben (Süden und Westen). Im Osten grenzt es an das Scheunenviertel „Am Kirchenwehr“ mit der Wohnbebauung „In der Peunt“. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Am Kirchenwehr“.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 226, 224, 224/1 und 223/6 der Gem. Ebermannstadt und hat eine Fläche von ca. 0,93 ha.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung**

Der Planentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Peunt III“ - „Generationenquartier Wiesent-Garten“, liegt in der Zeit vom

**Dienstag den 09.11.2021  
bis einschließlich Freitag den 10.12.2021**

im Rathaus der Stadt Ebermannstadt, Zimmer Nr. 008, im Erdgeschoss, Franz-Dörrzapft-Straße 10 in 91320 Ebermannstadt, während der allgemeinen Öffnungszeiten

Montag	08:00 – 12:00 Uhr
Dienstag	08:00 – 12:00 Uhr 14:00 – 16:00 Uhr
Mittwoch	08:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag	12:30 – 18:00 Uhr
Freitag	08:00 – 12:00 Uhr

öffentlich zur Einsichtnahme aus.



Abb. 1: Ausschnitt Entwurf, 1. Änderung des Bebauungsplans „Peunt III“ Stand: 04.10.2021

Über den Inhalt der Bebauungsplanung, die mit der Planung verfolgten Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen kann Auskunft verlangt werden. Für Auskünfte steht Ihnen Herr Ebert (Zimmer 008) zur Verfügung.

**Unabhängig von den Auswirkungen der Corona-Pandemie und der Erreichbarkeit der Verwaltung, besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Planeinsicht. Hierfür bitten wir Sie telefonisch einen Termin mit Herrn Ebert (09194/506 32) zu vereinbaren. Der Plan kann dann eingesehen werden. Sie erhalten Auskunft über die Ziele und Inhalte der Planung. Der nötige Sicherheitsabstand kann hierbei gewährleistet werden.**

Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans können während der Auslegungsfrist entweder schriftlich gegenüber der Stadt Ebermannstadt oder während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Niederschrift im Rathaus Ebermannstadt abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) zur Einleitung einer Normenkontrolle, der einen Bebauungsplan zum Gegenstand hat, unzulässig ist, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Stadt Ebermannstadt, den 19.10.2021

gez. Christiane Meyer,  
Erste Bürgermeisterin