

Bekanntmachung Nr. 60/2023

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Urbane Mitte“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 311/1 (Teilfläche), 316 (Teilfläche), 318 (Teilfläche), 319, 321, 321/8, alle Gemarkung Gunzenhausen (Weißenburger Straße 31);

- Bekanntmachung der Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. Hinweis gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB (beschleunigtes Verfahren)

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung am 27.03.2023 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Urbane Mitte“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 311/1 (Teilfläche), 316 (Teilfläche), 318 (Teilfläche), 319, 321, 321/8, alle Gemarkung Gunzenhausen, (Weißenburger Straße 31), beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplanvorentwurf des Ingenieurbüros Heller GmbH, Herrieden, gebilligt und die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

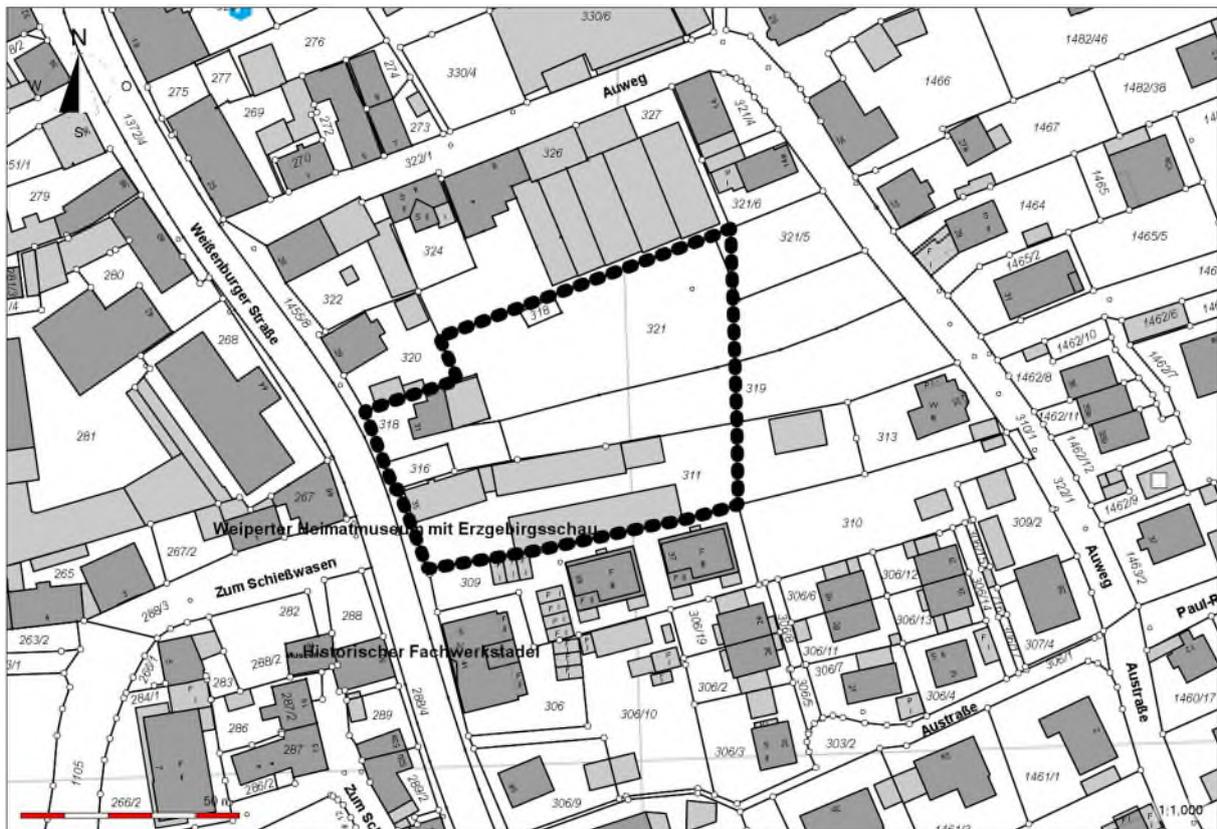
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird hiermit bekannt gemacht.

Im Plangebiet bestehen derzeit ungenutzte Baukörper, die als stadtbildstörende Gebäude mit Mängeln einzustufen sind. Die Flächen besitzen durch ihre zentrale Lage ein hohes Entwicklungspotenzial. Zur Verbesserung der städtebaulichen Struktur soll innerhalb des Geltungsbereiches die bestehende Bebauung – mit Ausnahme des bestehenden Baudenkmals – zurückgebaut werden und stattdessen ein Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Das bestehende Baudenkmal wird unter den denkmalschutzrechtlichen Auflagen saniert und wird Teil des Nutzungskonzeptes der späteren Wohnbebauung. Da die geplante bauliche Struktur nach dem derzeit für das Plangebiet geltenden Baurecht nicht in gewünschter Weise umgesetzt werden kann, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung einer bereits erschlossenen, zentrumsnahen Siedlungsfläche und soll daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Derzeit ist der Geltungsbereich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche und im westlichen Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Urbane Mitte“ werden die Flächen mit Wohnbebauung überplant. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung ohne separates Verfahren angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für die betroffenen Grundstücke bislang nicht.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 4.350 m².

Die Lage des Planbereichs ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen:



(Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Es wird explizit auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der Planunterlagen zum Bebauungsplanverfahren im Internet hingewiesen. Die Unterlagen sind auf dem Internetauftritt der Stadt Gunzenhausen unter der Adresse <https://www.gunzenhausen.de/bauleitplanverfahren.html> zu finden. Bei Fragen zum Verfahren bzw. den ausgelegten Unterlagen können Sie das Stadtbauamt telefonisch (Tel. 09831/508-171 o. -174) oder per E-Mail (Bauamt@gunzenhausen.de) erreichen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes samt Begründung wird in der Zeit von

Dienstag, 18.04.2023 bis einschließlich Freitag, 19.05.2023

unter der genannten Internetadresse zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Darüber hinaus liegt der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der gleichen Zeit im Rathaus der Stadt Gunzenhausen, Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen, während der allgemeinen Dienstzeiten öffentlich aus.

Die allgemeinen Dienstzeiten sind:

Mo., Di. 8 – 12 Uhr, 14 – 16 Uhr

Mi. 8 – 12 Uhr

Do. 8 – 12 Uhr, 14 – 17 Uhr

Fr. 8 – 12:30 Uhr

Interessierte Personen können sich in der Zeit über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planungen informieren und evtl. Bedenken und Anregungen vorbringen. Stellungnahmen können schriftlich, auch in elektronischer Form per E-Mail (bauamt@gunzenhausen.de) oder telefonisch zu Protokoll abgegeben werden.

Die ausgelegten Planunterlagen bestehen aus dem Planblatt im Maßstab 1:1000, den textlichen Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 und § 4a Abs. 6 BauGB).

Stadt Gunzenhausen
- Stadtbauamt -

Es gilt die amtliche Bekanntmachung durch Aushang bei der Stadt Gunzenhausen sowie durch die Veröffentlichung im Altmühl-Boten