

<b>Vorlage Nr. 26/20</b>	<b>Datum 15.05.2020</b>
----------------------------------	-----------------------------

GR

TA

VA

KiGaA

öffentlich

nichtöffentlich

---

## Sitzung am 25.05.2020

Aktenzeichen: 621.41ORTSMITTE 1. ÄNDERUNG

<p><b>TOP 1: Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Abwägung der während der frühzeitigen öffentlichen Auslegung und der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen</li><li>- Vorstellung Bebauungsplanentwurf</li><li>- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</li></ul>
--

### I. Antrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen der während der frühzeitigen öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen untereinander und gegeneinander entsprechend dem beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlage 1).
2. Dem vorliegenden Entwurf für den Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“ wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planaufgabe einschließlich der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen.

## **II. Sachverhalt:**

Der Gemeinderat beschloss am 13.06.2016 das Anwesen „Bahnhofstraße 45“ mit einer Größe von 10,09 ar zu erwerben. Das Nachbargrundstück Flst.-Nr. 3505/1 befand sich bereits im Besitz der Gemeinde Talheim. Die Grundstücke haben zusammen eine Größe von 14,48 ar und eignen sich für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern oder Wohnformen im Alter.

Die Verwaltung schlug am 14.05.2018 vor, das Büro Baldauf, Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart, mit der Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes für die „Bahnhofstraße 45“ zu beauftragen, um die Möglichkeiten und den Umfang einer Bebauung aufzeigen zu lassen.

Der Gemeinderat stimmte dieser Vorgehensweise zu und beauftragte das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart ein städtebauliches Konzept für den Bereich „Bahnhofstraße 45“ zu erstellen.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes beschloss der Gemeinderat am 11.02.2019 das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart mit der Durchführung einer Bebauungsplanänderung zu beauftragen. Als Grundlage für die Bebauungsplanänderung sollten die von Herrn Dr. Baldauf und Frau Rössler erarbeiteten städtebaulichen Konzepte, insbesondere die Umsetzung der Variante II mit drei Baukörpern, weiterverfolgt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wurde am 01.07.2019 beschlossen. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planaufgabe einschließlich der Beteiligung von Behörden und von sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zunächst zurückgestellt, nachdem der Eigentümer des Grundstücks „Bahnhofstraße 43“ das Anwesen der Gemeinde Talheim zum Kauf anbot.

Der Gemeinderat beschloss am 22.07.2019 in nicht-öffentlicher Gemeinderatssitzung das Kaufangebot des Eigentümers anzunehmen.

Das Anwesen „Bahnhofstraße 43“, Flst. Nr. 3500/2, hat eine Größe von 12,82 ar. Mit dem Anwesen „Bahnhofstraße 45“ mit einer Größe von 10,09 ar und dem Grundstück der Gemeinde (Flst.-Nr. 3505/1) kann eine Gesamtfläche in Anbindung an die Ortsmitte mit 27,3 ar überplant und städtebaulich entwickelt werden. In der Folge untersuchte das beauftragte Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart in weiteren Entwurfsvarianten mögliche städtebauliche Entwicklungen. Der Abgrenzungsplan zum Aufstellungsbeschluss wurde um das Flurstück Nr. 3500/2 erweitert und die Bebauungsplanunterlagen entsprechend der am 18.11.2019 in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vorgestellten städtebaulichen Entwurfsvariante 9 geändert.

- 3 -

Der geänderte Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden am 16.12.2019 im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung beschlossen. Der geänderte Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 23.12.2019 bis 07.02.2020 und die Beteiligung der Behörden vom 19.12.2019 bis 07.02.2020.

Frau Lassel vom Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart wird im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung die Abwägungsvorschläge und den Bebauungsplanentwurf vorstellen und erläutern.

#### Anlagen:

1. Abwägungstabelle zur Zwischenabwägung
2. Planteil zum Bebauungsplanentwurf
3. Textteil zum Bebauungsplanentwurf
4. Begründung zum Bebauungsplanentwurf
5. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse
6. Schalltechnische Untersuchung