

<b>Amt/Geschäftszeichen</b> Bauleitplanung	<b>Datum</b> 30.01.2024	<b>Vorlagen Nr.</b> 015/2024
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Umwelt-, Klima- und Planungsausschuss</b>	14.02.2024	öffentlich
<b>Verwaltungsausschuss</b>	22.02.2024	nicht öffentlich
<b>Gemeinderat</b>	22.02.2024	öffentlich

**Betreff:**

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 "östlich Bahnhofstraße"- Abwägung und Satzungsbeschluss

**Beschlussvorschlag**

Dem Verwaltungsausschuss wird empfohlen, dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu empfehlen:

- 1.) Den in der Anlage dargelegten Abwägungsvorschlägen zu den im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt.
- 2.) Der Rat der Gemeinde Zetel beschließt den Bebauungsplan Nummer 142 „Östlich Bahnhofstraße einschließlich dessen Planzeichnung und Begründung als Satzung.
- 3.) Der Rat der Gemeinde Zetel stellt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Planbereich fest, soweit bisher als Mischgebiet (MI) dargestellte Flächen durch Bebauungsplan Nummer 142 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

**Problembeschreibung/Begründung**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.10.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nummer 142 „östlich Bahnhofstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) und die Offenlegung der Planunterlagen zur Durchführung der Beteiligungsverfahren beschlossen (Sitzungsvorlage 075/2023).

Mit dem genannten Bebauungsplan soll das hinter der Liegenschaft Bahnhofstraße 4 liegende Grundstück auf einer Fläche von 2.672 m<sup>2</sup> im Zuge einer Nachverdichtung

einer Wohnnutzung zugeführt werden, während gleichzeitig die historische Bausubstanz an der Bahnhofstraße erhalten bleibt. Neben der Schaffung hochwertigen, zentrumsnahen Wohnraums wird damit dem Ziel der Entwicklung, Sicherung und Bebauung zentraler Ortskernlagen Rechnung getragen. Mit dem Beschluss der vorgestellten Planung als Satzung ist der Flächennutzungsplan in Anwendung des § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege einer Berichtigung in geringfügigem Umfang anzupassen, da im rückwärtigen Teil des Mischgebietes an der Bahnhofstraße eine planungsrechtliche Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgenommen wird. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch diese Anpassung nicht beeinträchtigt wird, kann die Berichtigung durch Ratsbeschluss festgestellt werden, ohne dass das Inkrafttreten des Bebauungsplanes den Abschluss des Genehmigungsverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes zuwarten muss.

Der Aufstellungsbeschluss zu Bebauungsplan Nummer 142 wurde am 27.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs.2 BauGB) lagen die Planunterlagen in der Zeit vom 02.01.2024 bis zum 02.02.2024 aus. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden (§ 4 Abs.2 BauGB) durchgeführt.

Im Ergebnis wird durch die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt und kann wie vorgestellt umgesetzt werden.

#### **Anlagen**

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung B-Plan Nr. 142
3. Begründung B-Plan Nr. 142

Der Bürgermeister:

Oetken