Stadt Zell im Wiesental
Öffentliche Bekanntmachung

3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „An der Wiese“ im Verfahren nach § 13a BauGB;

Hier:

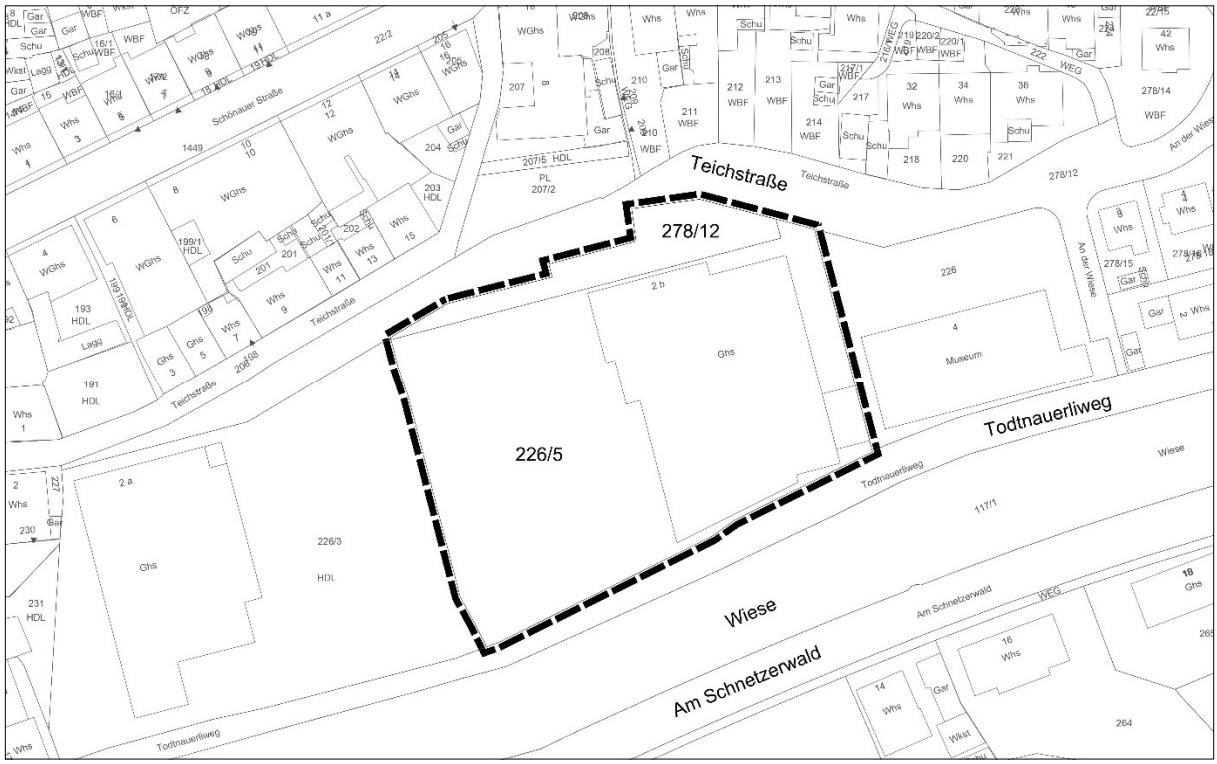
- **Billigung des Entwurfs für die Offenlage und Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Stadt Zell im Wiesental hat am 23.10.2024 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „An der Wiese“ gefasst. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Der Gemeinderat der Stadt Zell im Wiesental hat am 20.01.2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf für die Offenlage zur 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „An der Wiese“ gebilligt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Zell im Wiesental, nordöstlich des Bahnhofs, nördlich des Todtnauerliweges bzw. der Wiese, östlich eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes, südlich der Teichstraße und westlich des Textilmuseums. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst in der Stadt Zell im Wiesental die Flurstücke Nrn. 226/5 und 278/12 (tlw.) in der Gemarkung Zell mit einer Fläche von ca. 0,67 ha. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Kartenausschnitt (Lageplan) in dem der Planbereich gekennzeichnet ist.



Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „An der Wiese“ (ohne Maßstab)

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Wiese“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des im Plangebiet bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebes hinsichtlich der Verkaufsfläche sowie einer gastronomischen Nutzung geschaffen werden. Vorgesehen ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“. Die vorgesehene Erhöhung der Verkaufsfläche stellt eine Nachverdichtung im Plangebiet dar, was im Sinne des § 13a BauGB als Innenentwicklung zu werten ist. Der derzeit noch geltende Bebauungsplan „An der Wiese“ mit Stand der 2. Änderung wird im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans überlagert und vollumfänglich ersetzt.

Der Entwurf für die Offenlage der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „An der Wiese“ umfasst:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil, bestehend aus planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung

Jeweils in der Fassung vom 26.11.2024

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung *in der Fassung vom 11.11.2024*
- Auswirkungsanalyse Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes in der Stadt Zell im Wiesental *in der Fassung vom 18.07.2024*
- Schalltechnische Immissionsprognose *in der Fassung vom 08.11.2024*

- Konzept Abwasserbeseitigung *ohne Datum*
- Baugrundvorerkundung *in der Fassung vom 02.02.2004*

Diese Unterlagen werden in der Zeit vom

07.02.2025 bis einschließlich 14.03.2025

auf der Homepage der Stadt Zell im Wiesental (www.zell-im-wiesental.de/aktuelles/bekanntmachungen) sowie über das zentrale Internetportal des Landes (*https://www.uvp-verbund.de/*) abrufbar sein.

Die Unterlagen werden außerdem im Rathaus der Stadt Zell im Wiesental, Bauamt Constanze-Weber-Gasse 4, 79669 Zell im Wiesental zu den üblichen Öffnungszeiten (Montag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:30 Uhr bis 18:00 Uhr, Dienstag bis Donnerstag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Freitag von 08:00 Uhr bis 13:00 Uhr) oder nach Terminvereinbarung zur Einsicht bereitgehalten.

Während der Frist können Stellungnahmen gegenüber der Stadt Zell im Wiesental elektronisch, bei Bedarf aber auch auf anderen Wegen, abgegeben werden.

Die Kontaktdaten lauten:

- E-Mail: info@stadt-zell.de
- Postalische Anschrift: Liane Oenning, Bauamt, Constanze-Weber-Gasse 4, 79669 Zell im Wiesental
- Mündliche Vorsprache / zur Niederschrift nach Terminvereinbarung: Liane Oenning, Bauamt, Constanze-Weber-Gasse 4, 79669 Zell im Wiesental, Tel. 07625 133-510

Gemäß § 4a Abs. 5 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz (LDSG). Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls mit ausliegt.

Stadt Zell im Wiesental, den 03.02.2025

gez.

Peter Palme

Bürgermeister