

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Pfungstadt betreibt das o.g. Bauleitplanverfahren. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorger Süd“ wurde in der Sitzung am 05.12.2023 im Entwurf zur Offenlage beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) endete mit Frist vom 17.06.2024 (einschließlich).

Im weiteren Verlauf der Planungen und der laufenden Vertriebsverhandlungen, die auch flexible Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigen – unter anderem auch eine mögliche Nutzung für sportliche und gesundheitliche Zwecke – wurde deutlich, dass die Höhenstaffelung für das Obergeschoss im Bereich des geplanten Sondergebiets im Norden (vgl. Teilbaugebiete 1-3) zu eng bemessen ist.

Zwar bleibt die festgelegte Maximalhöhe von 115 m üNHN unverändert, jedoch sind im östlichen Bereich Anpassungen in Bezug auf die Gebäudehöhen und deren Lage erforderlich. So muss die Höhe des Teilbereichs 2 in seiner neuen Ausrichtung auf 113,50 m üNHN angehoben werden, während die Höhe des unmittelbar an den Außenbereich angrenzenden Teilbereichs 3 im Vergleich zur Entwurfsfassung sogar noch reduziert werden kann. Im Teilbaugebiet 2 ist keine Dachbegrünung möglich, da es sich hier um eine Fläche für Technik und Dachterrasse handelt.

Festgesetzt werden sollen nunmehr folgende Gebäudehöhen, [vgl. Eintrag in „blau“](#):

Nummer	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	max. OK _{Geb.}	max. OK _{Geb.}
1	SO _{EH+W}	0,6	1,2	II	115 m ü. NHN	115 m ü. NHN
2				I	109,5 m ü. NHN	113,5 m ü. NHN
3				II	115 m ü. NHN	113,5 m ü. NHN
4				III	116 m ü. NHN	116 m ü. NHN
					ALT	NEU

Die bestehende Baulast in Richtung Norden wird durch eine Staffelung im 1. Obergeschoss berücksichtigt. Dafür ist im 1. Obergeschoss ein Rücksprung von etwa 1,35 m von der festgesetzten Baulinie erforderlich.

Die Stadt Pfungstadt beabsichtigt, die textliche Festsetzung Ziffer A3 wie folgt zu ändern:

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen sowie im Norden des SO_{EH+W1} und SO_{EH+W2} durch eine Baulinie, an welche gebaut werden muss. Im 1. Obergeschoss ist ein Rücksprung auf einer Länge von bis zu 11 m zulässig. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücks-flächen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die geplanten Änderungen haben nur eine sehr geringe Außenwirkung und beeinträchtigen nicht die grundsätzlichen Planungsziele. Umwelplanerische oder artenschutzrechtliche Belange werden dadurch nicht berührt. Die Änderung und Ergänzung führt daher offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen.

Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut die Möglichkeit gegeben werden, Stellung zu nehmen. Dabei wird festgelegt, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen ausschließlich zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung sowie die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 an den Umfang der erforderlichen Änderungen angepasst und daher auf zwei Wochen verkürzt.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans mit den oben angesprochenen Änderungen liegt in der Zeit von

Montag, dem 21.10.2024 bis einschließlich Montag, dem 04.11.2024

im Stadthaus I der Stadt Pfungstadt, Kirchstraße 12-14, 64319 Pfungstadt, 2. OG, Bauamt, Zimmer 207, während der üblichen Dienststunden sowie in Ausnahmefällen nach Vereinbarung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Mit freundlichen Grüßen

/ Anlage Plankarte