

# Gemeinde Graben-Neudorf

## Öffentliche Bekanntmachung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Neue Mitte“**

**Hier: Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

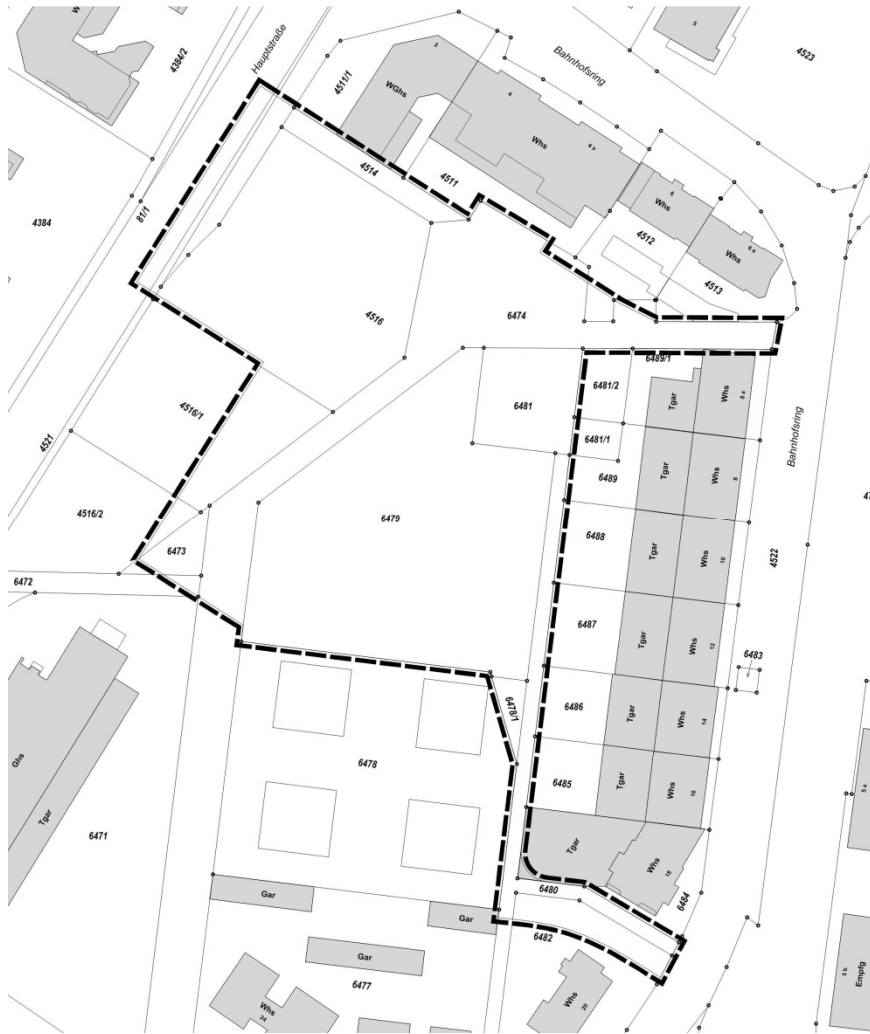
Der Gemeinderat der Gemeinde Graben-Neudorf hat am 18.11.2019 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Neue Mitte“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gefasst. In der Zeit vom 09.12.2019 bis 13.01.2020 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Graben-Neudorf hat am 15.06.2020 in öffentlicher Sitzung die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung behandelt und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Neue Mitte“ gebilligt. Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde beschlossen. Dies wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Das Plangebiet „Neue Mitte“ wurde in der Entwurfsfassung zur Offenlage – gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss und Planvorentwurf – in seiner Fläche reduziert. Es liegt in zentraler Lage der Gemeinde Graben-Neudorf zwischen Hauptstraße und Bahnhofsring. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die folgenden Flurstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1,2 ha:

81/1 (Teil der Hauptstraße), 4512 (Teil), 4514, 4516, 4516/1 (Teil), 4516/2 (Teil), 4521 (Teil der Hauptstraße), 4522 (Teil des Bahnhofsrings), 6472 (Teil), 6473 (Teil), 6474 (Teil der Eichendorffstraße), 6479, 6478/1, 6480 (Teil Weg), 6481, 6482 (Teil), 6484 (Teil).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Plandarstellung zu entnehmen:



*Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften  
„Neue Mitte“ (ohne Maßstab)*

Mit dem Bebauungsplan „Neue Mitte“ soll die planungsrechtliche Grundlage zum städtebaulichen Zusammenwachsen der Ortsteile Graben und Neudorf geschaffen werden. Auf der Freifläche gegenüber dem Rathaus soll ein belebtes Wohnquartier entstehen. Als konkrete Nutzungen sind Wohnangebote für alle Generationen und in verschiedenen Preisklassen geplant. Weiterhin sollen im Sinne eines Ortsteils der kurzen Wege soziale und technische Infrastruktur sowie Dienstleistungen zur Verfügung stehen. Geplant sind hierfür ein Ärzte- und Geschäftshaus, teilstationäre Pflege, betreutes Wohnen und Ladenflächen. Grundlage des Bebauungsplanes bildet das städtebauliche Konzept der evohaus GmbH und HANEN Architekten aus Karlsruhe.

Die evohaus GmbH wird einen Großteil der „Neuen Mitte“ als Vorhabenträger entwickeln. Entsprechend wird der Bebauungsplan „Neue Mitte“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neue Mitte“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgenannten Vorhaben zu schaffen und den städtebaulichen Lückenschluss in der Gemeinde Graben-Neudorf durch Entwicklung des neuen Zentrums zu ermöglichen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften liegt in der Zeit von

**Freitag, 26.06.2020 bis Montag, 27.07.2020**

im Rathaus der Gemeinde Graben-Neudorf (Bauamt / Raum 3.07, Hauptstraße 39 in 76676 Graben-Neudorf) zu den nachstehenden Öffnungszeiten zu jedermann Einsicht öffentlich aus.

Dienststunden sind: montags, dienstags und donnerstags 08.30 Uhr – 12.00 Uhr sowie donnerstags 15:00 Uhr – 18.00 Uhr.

Mittwochs und freitags besteht die Möglichkeit, den Plan nach **vorheriger** Terminvereinbarung zwischen 08.30 Uhr – 12.00 Uhr unter 07255-901 307 einzusehen.

Beim Betreten des Rathauses sind die jeweils geltenden Hygienevorschriften einzuhalten.

Gem. § 4a Abs. 4 BauGB sind die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zudem auf der Homepage der Gemeinde Graben-Neudorf unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.graben-neudorf.de/index.php?id=374>

Ebenso sind die Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes, unter folgendem Link zugänglich:

<https://www.uvp-verbund.de/>

<https://www.uvp-verbund.de/freitextsuche?action=doSearch&q=Graben-Neudorf>

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Neue Mitte“ umfasst:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil, bestehend aus planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung  
*Jeweils in der Fassung vom 29.05.2020 / bhm*
- Vorhaben- und Erschließungsplan / HANEN Architekten
- Anlagen:
  - Artenschutzrechtliche Vorprüfung / bhm
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / bhm
  - Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung / R. Hinkelbein
  - Umwelttechnischer Bericht / augeon GmbH & Co.KG
  - Schalltechnisches Gutachten / Dipl.-Ing. C. Malo Ingenieurbüro F. Bauphysik

Der artenschutzrechtlichen Vorprüfung sind Habitatpotenziale für artenschutzrelevante Arten (Vögel, Reptilien, Fledermäuse) im Plangebiet zu entnehmen. Diese wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung weitergehend untersucht und Umsiedlungs- und Ausgleichsmaßnahmen zugunsten von Eidechsen definiert.

Bestandteil der Unterlagen sind darüber hinaus bereits vorliegende u.a. umweltbezogene Stellungnahmen, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingingen.

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.

Während der Auslegungsfrist können Anregungen und Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften gegenüber der Gemeinde Graben-Neudorf vorgebracht werden.

Sie können

- schriftlich (Gemeinde Graben-Neudorf, Bauamt / Frau Metzner, Hauptstraße 39 in 76676 Graben-Neudorf),
- zur Niederschrift (Gemeinde Graben-Neudorf, Bauamt / Frau Metzner, Raum 3.07, Hauptstraße 39 in 76676 Graben-Neudorf), (Raum 3.07)
- per Fax (Fax-Nr. 07255 901 350)
- oder elektronisch ([melanie.metzner@graben-neudorf.de](mailto:melanie.metzner@graben-neudorf.de))

abgegeben werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen mitzuteilen ist, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Gemäß § 4a Abs. 6 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Graben-Neudorf, 16.06.2020

gez.

Christian Eheim  
Bürgermeister