

## Öffentliche Bekanntmachung

**über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zugeordneter örtlicher Bauvorschriften für das Gebiet „Tauberpark Teil 1 (St. Michael)“ auf Gemarkung Tauberbischofsheim im beschleunigten Verfahren nach §13a Baugesetzbuch (BauGB)**

**hier: (Erneute) öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)**

I. Der Gemeinderat der Kreisstadt Tauberbischofsheim hat am 22. März 2022 in öffentlicher Sitzung dem Antrag des Vorhabensträgers zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zugestimmt und gem. § 12 Abs. 2 BauGB für den Gebietsbereich „Tauberpark (St. Michael)“ auf Gemarkung Tauberbischofsheim die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ein urbanes Gebiet (MU) im Sinne von § 6a BauNVO und ein Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie gem. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) den Erlass zugeordneter örtlicher Bauvorschriften beschlossen.

Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte im kombinierten Verfahren nach §§ 13a und 13b Baugesetzbuch (BauGB) und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB Baurecht für ein urbanes Gebiet (MU) im Sinne von § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO geschaffen werden. Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurde am 16. April 2022 im städtischen Mitteilungsblatt TBB Aktuell ortsüblich bekanntgemacht.

Sodann hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28. September 2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tauberpark (St. Michael)“ auf Gemarkung Tauberbischofsheim mit zeichnerischen Festsetzungen und planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO-BW und die Begründung gebilligt sowie die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 23. November 2023 beraten und beschlossen.

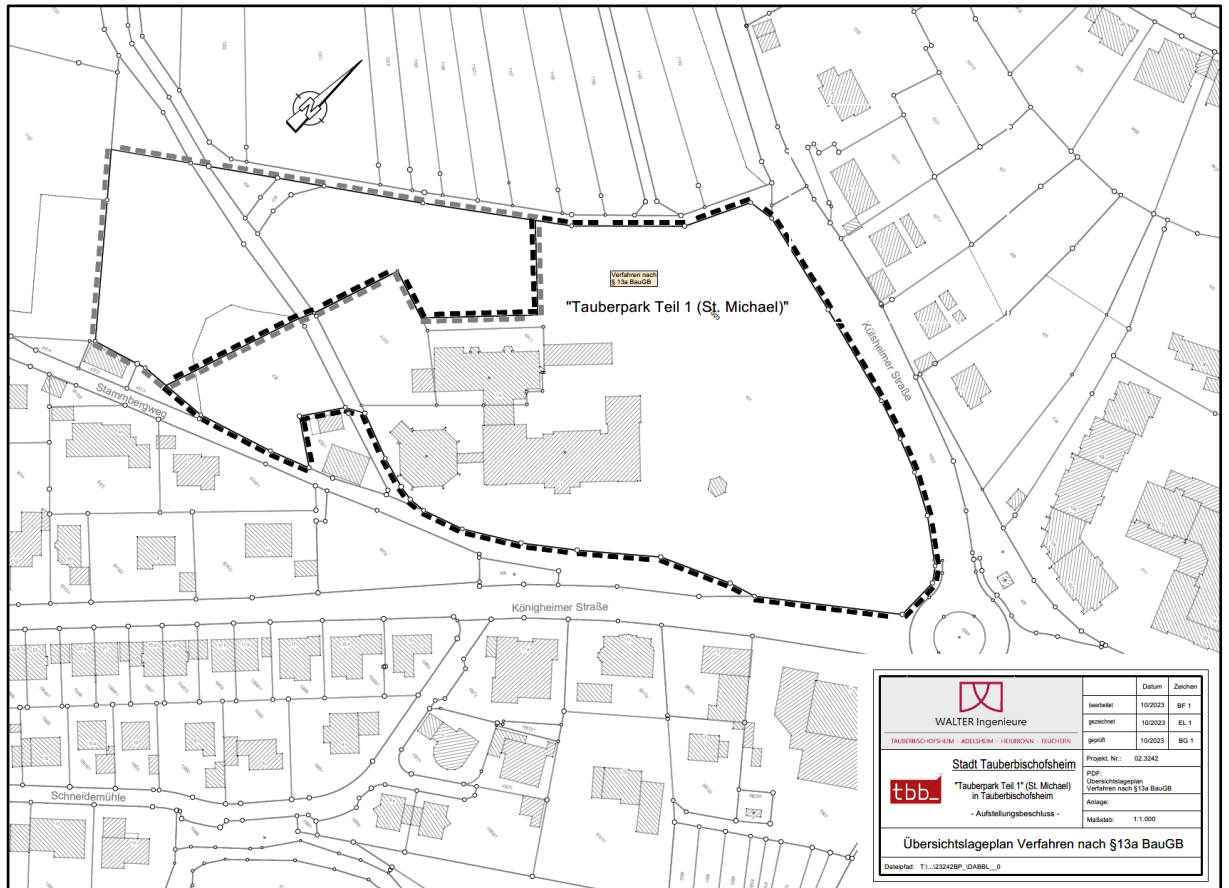
Sodann hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23. November 2023 auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen, das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tauberpark (St. Michael)“, Gemarkung Tauberbischofsheim, nicht mehr im kombinierten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB aufzustellen, sondern abgestellt auf die bisherigen Beurteilungsbereiche nach §§ 13a und 13b BauGB in zwei selbständige vorhabenbezogene Bebauungspläne aufzuteilen, nämlich in

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tauberpark Teil 1 (St. Michael)“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für ein urbanes Gebiet (MU) im Sinne von § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- b) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tauberpark Teil 2 (St. Michael)“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO.

Für jeden der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne gilt u.a. weiterhin, dass zugehörige örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) erlassen werden.

- II. In der gleichen Sitzung am 23. November 2023 hat der Gemeinderat der Kreisstadt Tauberbischofsheim den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tauberpark Teil 1 (St. Michael)“ auf Gemarkung Tauberbischofsheim mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung sowie den Entwurf der zugeordneten örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die (erneute) öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Tauberpark Teil 1 (St. Michael)“ umfasst die Grundstücke Flst-Nrn. 431/1, 431/2, 431 (teilweise), 435 (teilweise) und 436 (teilweise) und weist eine Fläche von ca. 1,773 ha nach Maßgabe der Abgrenzung durch die schwarz gestrichelte Linie im abgebildeten, unmaßstäblichen Lageplan. Das Gebiet wird im Nord-Osten durch die Kilsheimer Straße begrenzt, im Süden durch die Königheimer Straße / den Stammbergweg, im Nord-Westen durch den landwirtschaftlichen Weg Flst.-Nr. 7204 und im Westen durch die einbezogene Terrasse des Restaurants sowie die einbezogenen Stellplatzflächen entlang des Stammbergwegs.



- III. Maßgebend sind der Lageplan M 1:500 vom Oktober 2023 mit zeichnerischen Festsetzungen und Zeichenerklärung, der Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB, Stand Oktober 2023, der Entwurf der zugeordneten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO-BW, Stand Oktober 2023, sowie der Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den zugeordneten örtlichen Bauvorschriften, Stand Oktober 2023, alles gefertigt vom Büro Walter Ingenieure, Tauberbischofsheim.
- IV. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tauperpark Teil 1 (St. Michael)“ auf Gemarkung Tauberbischofsheim mit planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB und der Entwurf der zugeordneten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO-BW sowie die Begründung werden in der Zeit vom

**Montag, den 18. Dezember 2023 bis einschließlich Freitag, den 26. Januar 2024**

im Internet unter [www.tauberbischofsheim.de/bauleitplanungen](http://www.tauberbischofsheim.de/bauleitplanungen) veröffentlicht sowie als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit in diesem Zeitraum zusätzlich bei der Stadtverwaltung Tauberbischofsheim, Verwaltungsgebäude Klosterhof, Hauptstraße 35, Zimmer-Nr. 112, während der üblichen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Innerhalb des

genannten Zeitraums besteht allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Äußerungen zu den vorgenannten Unterlagen sollen per E-Mail an die Adresse [bauordnungsamt@tauberbischofsheim.de](mailto:bauordnungsamt@tauberbischofsheim.de) übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Wege abgegeben werden.

Bestandteile der ausgelegten Unterlagen der Vorhaben- und Erschließungsplanung sind auch

- der dem Bebauungsplan zugeordnete Lageplan „Sondersachverhalte Bebauungsplan“, Stand Oktober 2023
- die Schnitte als Teil des Bebauungsplans, je Stand Oktober 2023, bestehend aus
  - Schnitte durch die Erschließungsstraße und den Stichweg
  - Schnitte für die Höheneinstellung der Gebäudestellung
- die Ausführungsplanung für die Erschließung, Stand Oktober 2023, bestehend aus
  - Lageplan Erschließung
  - Längsschnitt RW und SW Kanal
  - Ausbauquerschnitte Erschließungsstraße
  - Ausbauquerschnitte Stichweg und Fußwege
  - Höhenplan Erschließungsstraße
  - Höhenplan Stichweg 1
  - Höhenplan Fußweg 2
- die Unterlagen der wasserrechtlichen Genehmigung, Stand Mai 2023, bestehend aus
  - dem Erläuterungsbericht Wasserrecht
  - dem Lageplan Wasserrecht
- die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Tauberzoo, Büro für Faunistik, Tauberbischofsheim, vom 30.11.2021 und vom 05.07.2022,
- die Baugrunduntersuchung des Büros Walter + Partner GbR, Tauberbischofsheim, vom 11.04.2022,
- die Schallimmissionsprognosen des Büros Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, Höchberg, vom 05.07.2021 und 26.06.2023 sowie als Ergänzung zur Schallimmissionsprognose der Bericht „Tauberpark: Zuordnung der Schallschutzmaßnahmen bei Bebauung der Baufelder 1 – 9 Kurzbericht vom 22.06.2023.

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gem. § 4a Abs. 5 BauGB 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.

Tauberbischofsheim, den 4. Dezember 2023

Anette Schmidt  
Bürgermeisterin