

## Öffentliche Bekanntmachung

### **Bebauungsplan "Bahnhofsareal" mit örtlichen Bauvorschriften, Stadt Zell a. H. als Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)**

Der Gemeinderat der Stadt Zell a. H. hat am 24.10.2022 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Bahnhofsareal" beschlossen.

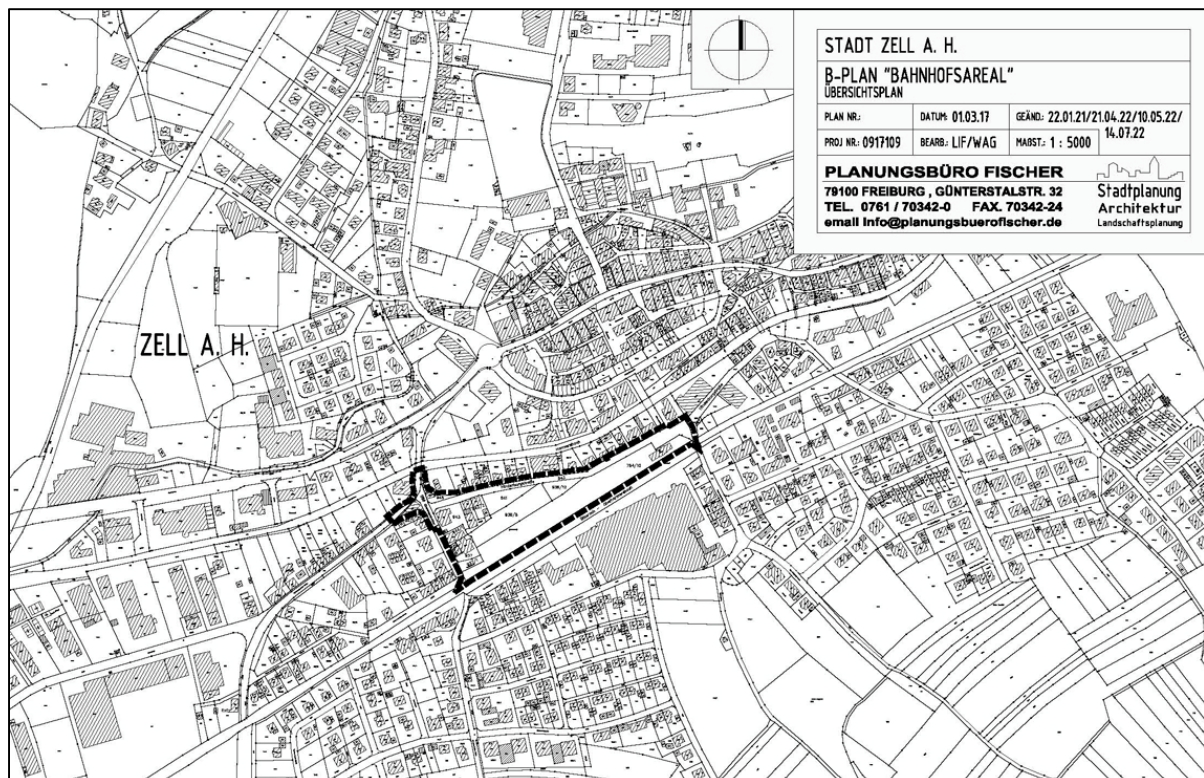
Des Weiteren hat der Gemeinderat in gleicher Sitzung den Planentwurf gebilligt und den Beschluss gefasst, die öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird ebenso wie auf die Erstellung eines Umweltberichts nach § 13a Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Das Plangebiet befindet sich in der Stadtmittle von Zell a. H. Es schließt im Süden an die Bahnlinie der SWEG an. Im Westen wird das Planungsgebiet durch die Oberentersbacher Straße, im Norden durch die Hindenburgstraße sowie im Osten durch die Franz-Disch-Straße begrenzt. Im nordwestlichen Bereich umfasst der Geltungsbereich für den geplanten Kreisverkehr einen Teil der Oberentersbacher Straße sowie der Unterentersbacher Straße.

Der Geltungsbereich kann dem beigefügten Übersichtsplan bzw. dem "Zeichnerischen Teil" entnommen werden.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt ca. 1,78 ha.



Ziel und Zweck der Planung:

Mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB soll die städtebauliche Ordnung der Neubebauung in der Ortsmitte von Zell a. H. im Wege der Nachverdichtung fortentwickelt werden. Gleichzeitig wird damit der Außenentwicklung entgegengewirkt. Zugleich soll die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Zentrum von Zell a. H. verbessert werden. Mit dem Bebauungsplan werden außerdem die Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs zwischen Hindenburgstraße und Bahnlinie sowie Oberentersbacher Straße und Franz-Disch-Straße nach Abbruch der vorhandenen Bebauung geschaffen.

Ziel des Bebauungsplans ist auch eine Umgestaltung der Hindenburgstraße sowie des Bahnhofsumfelds mit Schaffung einer barrierefreien Haltestelle für Linienbusse sowie zwei Haltebuchten für Reisebusse und einen öffentlichen Parkplatz, u.a. mit Stellplätzen für E-Fahrzeuge und Fahrräder.

Das Areal des Bebauungsplans "Bahnhofsareal" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Zell a.H. als Mischbaufläche bzw. Bahngelände ausgewiesen. Der FNP ist im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets sowie der Abgrenzung der Bahnanlagen anzupassen, da sich u.a. das Bahnhofsgebäude nicht auf Bahngelände befindet.

**Offenlage des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Bebauungsplan "Bahnhofsareal" wird in der Zeit vom

**28. November 2022 bis 5. Januar 2023 (je einschließlich)**

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Erdgeschoss der Alten Kanzlei, 77736 Zell am Harmersbach, **Hauptstraße 19 (Gebäude hinter dem Rathaus)** während der üblichen Dienststunden (Montag bis Freitag, vormittags von 8.30 bis 12.30 Uhr, nachmittags Montag und Dienstag von 14.00 bis 16.00 Uhr und Donnerstag von 14.00 bis 18.00 Uhr) öffentlich ausgelegt.

Zudem können die Unterlagen des Planentwurfs und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sowie diese Bekanntmachung im Internet **ab Montag, den 28.11.2022** unter [www.zell.de](http://www.zell.de) / Unsere Stadt / Wohnen-Bauen-Energie / Bebauungspläne eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können die Unterlagen eingesehen sowie Anregungen und Bedenken hierzu schriftlich, elektronisch oder mündlich zur Niederschrift bei der Stadt Zell a.H. vorgetragen werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Zell a. H., den 18.11.2022

gez. Pfundstein, Bürgermeister