

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Sg.: 2.1	Az.:	Datum: 18.10.2024	Vorlage Nr. 2024/0181/2.1
-------------------------	------	----------------------	------------------------------

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Bau- und Entwicklungsausschuss	Ö		05.09.2024	Vorberatung	
Stadtrat	Ö		29.10.2024	Entscheidung	

BETREFF

Bebauungsplan Trift, Änderungsplan III

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB und Billigung des Bebauungsplanes zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Trift, Änderungsplan III wird gemäß §§ 2 i. V. m. § 13 a BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a BauGB gebilligt.

Bürgermeisterin/Dezernentin/Dezernent:



Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstanden bislang die Kosten für die notwendigen Gutachten in Höhe von ca. 7.800 €.

Begründung:

In der öffentlichen Sitzung des Bau- und Entwicklungsausschusses am 07.04.2022 wurde das Wohnraumkonzept für die Weiterentwicklung der städtischen Wohnungen vorgestellt. In diesem Rahmen wurde beschlossen, die Neubebauung des städtischen Grundstücks „Triftweg 50 – 58“ vorzubereiten. Nach derzeitiger Rechtslage ist hierfür die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Trift für diesen Teilbereich notwendig.

Hierfür wurden in den vergangenen Monaten das Grundkonzept und die notwendigen Gutachten erarbeitet. Somit liegt der Bebauungsplan nun im Entwurf vor. Der Bebauungsplan soll zum einen eine größtmögliche Flexibilität für die Neubebauung des Grundstückes gewährleisten aber auch sicherstellen, dass sich die geplanten Gebäude verträglich in die Umgebungsbebauung einfügen und alle privaten und öffentlichen Belange in dem Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Weitere Anforderungen an die Gestaltung und Ausgestaltung der Gebäude sowie weitere Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung können im weiteren Verfahren berücksichtigt werden, da die Stadt nicht nur im Rahmen der Planungshoheit im Rahmen der Bauleitplanung agiert, sondern ebenfalls Bauherr oder zumindest Grundstücksbesitzer ist.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als so genannter Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dies ist möglich, wenn durch ihn eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Falls die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² betragen sollte, ist das beschleunigte Verfahren möglich, wenn durch eine Vorprüfung des Einzelfalls belegt werden kann, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das beschleunigte Verfahren kann grundsätzlich nicht angewendet werden, wenn:

- durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen oder
- Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Ausschließungsgründe liegen im vorliegenden Fall nicht vor und die zulässige Grundfläche liegt erheblich unter 20.000 m².

Die Besonderheiten bei diesem Verfahren im Vergleich zum Regelverfahren sind:

- es kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden verzichtet werden

- die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden kann verkürzt stattfinden
- es kann von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, den Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

In der ortsüblichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplans ist auf die Art des Verfahrens sowie die Besonderheiten hinzuweisen.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes soll nunmehr die Durchführung der förmlichen Beteiligungsverfahren beschlossen werden. In diesem Rahmen wird der Öffentlichkeit im Zeitraum von einem Monat die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zu dem vorliegenden Bebauungsplan abzugeben. Desgleichen werden auch den betroffenen Träger öffentlicher Belange (u. a. Fachbehörden, Versorgungsträger und Nachbarkommunen) die Möglichkeit eingeräumt, sich zur vorliegenden Planung zu äußern. Die gesammelten und fachlich bewerteten Stellungnahmen werden dann den Gremien wieder vorgestellt und auf dieser Basis eine Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange vorgenommen. Anschließend kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Gegenüber den im Bau- und Entwicklungsausschuss vorliegenden Unterlagen wurde nunmehr in der Begründung des Bebauungsplanes die Möglichkeit ergänzt, dass die Stadt das Gelände nicht selbst bebaut, sondern das Vorhaben nach ihren Vorgaben durch einen Dritten umsetzen lässt.

Anlagen:

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen mit Begründung

Gutachten: Schalltechnische Untersuchung, IBS GmbH von August 2023, Wasserhaushaltsbilanz, Büro Dr.- Ing. Burkhardt Döll, Juni 2024