

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 13.01.2025
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2025	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Vollzug der Baugesetze; Vorberatung zur einem erneuten Aufstellungsbeschluss und zur frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Am Tabakacker" im Ortsteil Weinhof

In der heutigen Sitzung soll über das weitere Vorgehen im Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ beraten werden.

In der Sitzung des Stadtrates vom 12.12.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss nach §13b BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. In der Sitzung des Stadtrates vom 09.05.2022 wurde ein Ergänzungsbeschluss gefasst, den Bebauungsplan im Verfahren nach §13b BauGB fortzuführen.

Nachdem jedoch der § 13b BauGB aufgrund der Nichtvereinbarkeit mit dem Unionsrecht zum 01.01.2024 aufgehoben wurde, ist es nun notwendig dem Bebauungsplan in das Regelverfahren zu überführen und daher einen neuen Aufstellungsbeschluss zu fassen.

In einem weiteren Schritt soll weiterhin über die Durchführung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beraten werden. Die Planungen sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Das ursprüngliche Baugebiet auf den Grundstücken Flur Nr. 366 (Tfl.) und 366/8 (Tfl.) wurde um die beiden benachbarten Flurnummern 366/2 (Tfl.) und 366/4 der Gemarkung Grünsberg erweitert. Dies hat den Hintergrund, dass die beiden Flächen durch das neue Baugebiet mit großer Wahrscheinlichkeit ohnehin als bebaubare Baulücke nach §34 BauGB beurteilt werden würden. Durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich kann die Bebauung hier zumindest gesteuert werden, hinsichtlich Art und Dimensionen. Die Erschließung kann entweder über die bereits bebauten Vorderliegergrundstücke oder den neuen Privatweg im Baugebiet gesichert werden.

Das Gebiet soll als reines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Gegenüber der ursprünglichen Planung haben sich die privaten Eigentümer zu umfangreichen Änderungen bereit erklärt, die durch die Stadtverwaltung aufgrund der doch erheblichen Anwohnereinwendungen angeregt wurden. So wurde die Bauhöhe um mehrere Meter reduziert und der Abstand zur bestehenden Wohnbebauung verdoppelt. Ebenso ist die Baudichte und die Baumasse etwas reduziert worden. Der Erhalt der Grünstrukturen im Südwesten wurde festgesetzt.

Die Eigentümer haben sich ferner bereit erklärt die Kosten für die Herstellung aller Erschließungsanlagen zu übernehmen und anschließend die Straße an die Stadt zu übereignen.

Die Verwaltung begrüßt, dass die für die Planungen benötigten Ausgleichsflächen intern im Baugebiet ausgewiesen werden können. Ein externer Ausgleich ist daher nicht notwendig.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss, dem Stadtrat zu empfehlen den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu fassen. Das neue Baugebiet wird durch die Verwaltung ausdrücklich befürwortet, da es hier ohne Kosten für die Allgemeinheit ein weiteres kleines Baugebiet für Bauwilligen geben kann.

Weiterhin sollte der Ausschuss dem Stadtrat empfehlen, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

Beschlussvorschläge:

Beschluss 1

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und empfiehlt dem Stadtrat einen erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 55 „Am Tabakacker“. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 366/4 der Gemarkung Grünsberg sowie die Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 366, 366/2 und 366/8 der Gemarkung Grünsberg.

Beschluss 2

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und empfiehlt dem Stadtrat die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ zu beschließen.