



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Im Grün"
- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Beratungsfolge	Datum	Status	Beratungszweck
Ausschuss für Umwelt und Technik	10.07.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortschaftsrat Büchenau	16.07.2018	öffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	24.07.2018	öffentlich	Beschlussfassung

Anlagen:

- 1) Zeichnerischer Teil
- 2) Textteil und Begründung
- 3) Städtebaulicher Rahmenplan
- 4) Abwägungs- und Prüfungsvorschläge

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat stimmt den Prüfungs- und Abwägungsvorschlägen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Grün“ und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.
3. Der Gemeinderat beschließt die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

I. Sachverhalt und Begründung

Die Deutsche Reihenhaus AG hat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gem. § 12 Abs. 2 BauGB beantragt, über die in der Gemeinderatssitzung vom 28.03.2017 positiv entschieden wurde. Der Gemeinderat hat in dieser Sitzung die Einleitung des Verfahrens beschlossen. Zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Gemeinderat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lag in der Zeit vom 18.04.2017 bis einschließlich 12.05.2017 öffentlich aus. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen Anregungen ein, die in der aktuellen Planung berücksichtigt wurden.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung von Wohnbauflächen. Entsprechend

dem Konzept werden mehrere Grundstücke einer Wohnbebauung zugeführt. Es entstehen 19 Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch eine separat geführte Erschließungsstraße. Die Entwicklung der Fläche steht im Einklang mit dem priorisierten städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.02.2018 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Grün“ sowie die örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Grün“ beschlossen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften soll nunmehr öffentlich ausgelegt werden. Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und Fachgutachten lagen in der Zeit vom Montag, 16.02.2018 bis einschließlich Montag den 19.03.2018 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.02.2018 um Stellungnahme bis zum 19.03.2018 gebeten.

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen von Seiten der Öffentlichkeit Anregungen ein. Diesen konnte nicht gefolgt werden. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden soweit erforderlich bei der Planung berücksichtigt.

Es handelte sich hierbei weitestgehend um allgemeine Hinweise, die im Zuge der Ausführungsplanungen/Erschließungsplanungen zu beachten sind sowie um eine Abstimmung mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb. Der Umweltbericht und dessen Anlagen wurden aufgrund der Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes überarbeitet bzw. ergänzt. Es erfolgte eine Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts. Durch die Neubilanzierung ist die Notwendigkeit einer externen Ausgleichsfläche nicht mehr gegeben. Der Bebauungsplan wurde überarbeitet und die Lage der Garagenstandorte wurde bauplanungsrechtlich gesichert.

Die Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung der öffentlichen Auslegung sind durch Unterstrich gekennzeichnet. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt.

Der Gemeinderat möge nun die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschließen.

II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen

Es ist folgende Produktgruppe betroffen: 51.10 Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung

Die Deutsche Reihenhäuser AG ist bereit, den Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und den Vorhaben- und Erschließungsplan mit den berührten Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

Die Deutsche Reihenhäuser AG ist bereit, sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Die Erschließung und die Umnutzung der Fläche entspricht der vorrangig städtebaulichen Zielsetzung der Innenentwicklung und dem Bereich an der Straße Im Grün als Wohnbaufläche zu entwickeln. Die Planung entspricht damit auch dem Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin