

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 19.09.2018

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelstraße 50 und 52"
- Erneuter Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ziegelstraße 50 und 52" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung vom 08.05.2018/29.08.2018 und Begründung vom 08.05.2018/29.08.2018 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.03.2018 (Lageplan vom 18.05.2018/30.07.2018), wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten / ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben werden können.

Sachverhalt:

1. Vorgang

In der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 25.01.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Ziegelstraße 50 und 52" beschlossen. Folgende Planungsziele wurde beschlossen:

- Festsetzung als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO, um im Sinne der Innenentwicklung ein die Umgebung prägendes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen und weiter zu entwickeln.
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Wand- und Gebäudehöhen sowie einer Tiefgarage, um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.
- Festsetzung von Baumstandorten, um den Grünzug, der entlang der Ziegelstraße über den Goetheplatz führt, zu sichern.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 04.07.2018 die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ziegelstraße 50 und 52" beschlossen. Im Zeitraum vom 16.07.2018 bis zum 27.08.2018 war es der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange möglich im Zuge der förmlichen Beteiligung Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abzugeben. Diese haben eine erneute Auseinandersetzung mit den Inhalten des Bebauungsplanentwurfs erfordert, die letztlich darin resultiert, dass Planänderungen vorgenommen werden mussten, die eine erneute Auslegung erfordern.

2. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

3. 2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 28.01.2017 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 06.02.2017 bis einschließlich 22.02.2017 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 8 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" enthalten. (Anmerkung: Die Namen und Adressen der in der Anlage Nr.8 anonymisierten Einwander sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 10) zusammengestellt. Diese Liste liegt den Fraktionsvorsitzenden vor.).

4. 2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 29.11.2016 bis zum 13.01.2017. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 9 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

5. 2.3 Öffentliche Auslegung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 07.07.2018 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 16.07.2018 bis einschließlich 27.08.2018 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 11 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB" enthalten. (Anmerkung: Die Namen und Adressen der in der Anlage Nr. 11 anonymisierten Einwender sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage Nr. 13) zusammengestellt. Diese Liste liegt den Fraktionsvorsitzenden vor.).

2.4 Behördenbeteiligung während der Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 09.07.2018 bis zum 17.08.2018. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 12 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB" enthalten.

6. Erfordernis der erneuten öffentlichen Auslegung

Aufgrund der bisher eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Ergänzungen / Änderungen sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung notwendig:

- Festsetzung des MI3 für das Flurstück 1160/2
- Aufweitung des Baufensters im MI3 bis zu einer GRZ von 0,5
- Ergänzung der Dachform Flachdach im MI3
- Ergänzung einer Festsetzung zum Artenschutz bezüglich Nisthilfen
- Ergänzung der Festsetzung zur Vorkehrung und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bezüglich des aktiven Lärmschutzes zur Abdeckung der Regenrinne im Bereich der Tiefgaragenzufahrt

Es kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 08.05.2018/29.08.2018, im Originalmaßstab DIN A3
- Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 08.05.2018/29.08.2018, im Originalmaßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen (*wird nur digital zur Verfügung gestellt*)
- Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 08.05.2018/29.08.2018
- Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 18.01.2016
(*wurde bereits zum Auslegungsbeschluss AUT am 04.07.2018 an die Fraktionsvorsitzenden übersandt*)
- Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung vom 28.08.2018
(*an die Fraktionsvorsitzenden*)
- Anlage 6: Geotechnischer Bericht vom 03.11.2016
(*wurde bereits zum Auslegungsbeschluss AUT am 04.07.2018 an die Fraktionsvorsitzenden übersandt*)
- Anlage 7: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, Stand 06.03.2018, DIN A3 (Lageplan vom 18.05.2018/30.07.2018)
- Anlage 8: "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB", Stand 12.06.2018
- Anlage 9: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 12.06.2018
- Anlage 10: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 12.06.2018
(*an die Fraktionsvorsitzenden*)
- Anlage 11: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 24.08.2018
- Anlage 12: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 24.08.2018
- Anlage 13: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 24.08.2018 (*an die Fraktionsvorsitzenden*)
- Anlage 14: Entwurf des Grunderwerbsplans vom 29.08.2018