

Sitzungsvorlage DS 2014/029

Stadtplanungsamt
Christian Storch
(Stand: 15.01.2014)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

Gemeinderat
öffentlich am 27.01.2014

**Bebauungsplan "Am Hofgut"
- Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen und der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß Anlage Nr. 17.1 und 17.2 sowie Nr. 18.1 und 18.2 beschlossen.
2. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 74 LBO den Bebauungsplan "Am Hofgut", bestehend aus Lageplan im Maßstab 1:500 vom 17.04.2013 / 05.06.2013 / 15.10.2013 / 07.01.2014 sowie die Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung, jeweils vom 17.04.2013 / 05.06.2013 / 15.10.2013 / 07.01.2014 als Satzung.
Es gilt die Begründung vom 17.04.2013 / 05.06.2013 / 15.10.2013 / 07.01.2014 mit Umweltbericht vom 15.10.2013.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 27.11.2013 den erneuten Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes "Am Hofgut" gefasst. Der Beschluss wurde mit amtlicher Bekanntmachung am 30.11.2013 veröffentlicht.

Der Bebauungsplanentwurf lag im Zeitraum vom 09.12.2013 bis einschließlich 03.01.2014 im Stadtplanungsamt zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 02.12.2013.

Von der Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der erneuten Beteiligung Stellungnahmen abgegeben.

Der Grundstückseigentümer hat im Rahmen der Bebauungsplanung ein Energiekonzept erstellen lassen mit dem Ziel, die Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans an eine zentrale Nahwärmeversorgung anzuschließen, die mit regenerativen Rohstoffen beschickt wird. Um eine wirtschaftlich tragfähige und dauerhafte Betreibung der Anlage sicherzustellen wäre ergänzend zum Bebauungsplan eine Satzung zum Anschluß- und Benutzungszwang für alle Wohnbaugrundstücke erforderlich. Ein Hinweis auf die Satzung war daher stets im Bebauungsplanentwurf enthalten.

Die detaillierte Prüfung durch mögliche Anlage- und Netzbetreiber zeigte, dass unter den heutigen energetischen Vorgaben bei der Errichtung von Neubauten die Umsetzung der geplanten Nahwärmekonzeption für alle Wohnbaugrundstücke nicht wirtschaftlich darstellbar ist. Einzig die Mehrfamilienhäuser entlang der Alfons-Maurer- Str. können nachhaltig an eine Nahwärmeversorgung angeschlossen werden.

Aufgrund der privatrechtlichen Regelungen sowie der Unwirtschaftlichkeit für die Mehrzahl der Wohnbaugrundstücke ist eine Satzung zum Anschluß- und Benutzungszwang nicht mehr erforderlich. Der entsprechende Hinweis im Bebauungsplan entfällt und wird durch einen Hinweis zur Luftreinhaltung ersetzt.

2. Öffentliche Auslegungen und Behördenbeteiligungen

2.1 Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgt in den Anlagen Nr. 17.1 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Nr. 17.2 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB".

Anmerkung:

Die Namen und Adressen der in den Anlagen Nr. 17.1 und 17.2 anonymisierten Bürger sind in gesonderten Namenslisten (Anlage Nr. 19.1 und 19.2) zusammengestellt. Diese Listen liegen den Gemeinderäten vor.

2.2 Abwägung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgt in den Anlagen Nr. 18.1 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB" und Nr. 18.2 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs.3 BauGB".

3. Anlagen

Die mit (*) gekennzeichneten Anlagen waren Anlage zum Auslegungsbeschluß am 05.06.2013, wurden mit DS 2013/193 bereits zugestellt und nicht mehr verändert. Diese Unterlagen liegen zum Sitzungstermin am 27.01.2014 im Sitzungssaal zur Einsichtnahme aus.

- Anlage 1: Städtebaulicher Rahmenplan, M 1:500 (*)
- Anlage 2: Städtebaulicher Rahmenplan, DIN A3 – Verkleinerung (*)
- Anlage 3: Bebauungsplan, M 1:500 (für die Fraktionen)
- Anlage 4: Bebauungsplan, DIN A3 - Verkleinerung
- Anlage 5: Textliche Festsetzungen und Begründung
- Anlage 6: Baugrunduntersuchung (*)
- Anlage 7: Bodenschadstoffuntersuchung (*)
- Anlage 8: Bodenschadstoffuntersuchung – Ergänzung (*)
- Anlage 9: Verkehrsuntersuchung (*)
- Anlage 10: Klimagutachten (*)
- Anlage 11: Klimagutachten - Ergänzung (*)
- Anlage 12: Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Prüfung
- Anlage 13: Grünordnungsplan, DIN A3 – Verkleinerung (*)
- Anlage 14: Bestandsplan Biotope, DIN A3 – Verkleinerung (*)
- Anlage 15: Bestandsplan Boden, DIN A3 – Verkleinerung (*)
- Anlage 16: Bodenmanagementkonzept (für die Fraktionen)
- Anlage 17.1: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2
- Anlage 17.2: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 i. V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
- Anlage 18.1: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

- Anlage 18.2: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
- Anlage 19.1: Namensliste der Bürger, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben haben (für die Fraktionen)
- Anlage 19.2: Namensliste der Bürger, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V.m. § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen abgegeben haben (für die Fraktionen)