

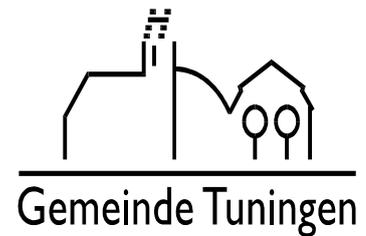
Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2023-000016

öffentlich

Az.: 022.3, 641.21

Verantwortlich: Celine Rothweiler



Sitzung am: 09.03.2023

TOP: 6

Bebauungsplan „Dengenstraße Nord,, - Sachstandsbericht zum Bebauungsplan-Verfahren mit Veränderungssperre und Beschluss des Bebauungsplan-Vorentwurfs „Dengenstraße Nord“ zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Gäste: Herr Henner Lamm, kommunalPLAN

Befangen: GR Holger Ulrich

Sachstandsbericht:

1. Sachstand – Anlass der Planung

Am 21.07.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dengenstraße Nord“ sowie den Erlass einer Veränderungssperre gefasst.

Dies wurde erforderlich, da Bedenken des Gemeinderats zu einer geplanten massiven Bebauung im Bereich Dengen- / Talstraße bestand.

Eine baurechtliche Genehmigung im Rahmen des dort geltenden Einfüge-Gebotes nach § 34 BauGB war zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Veränderungssperre wurde am 28.07.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplans wurde zwischenzeitlich eine detaillierte Bestandsaufnahme zur Beurteilung der räumlichen und baulichen Sachverhalte durchgeführt (Anlage).

2. Bebauungsplan

2.1 Bebauungsplan-Verfahren mit Veränderungssperre

Der Bebauungsplan „Dengenstraße Nord“ wird gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich. Sehr wohl werden aber die Bedingungen des Artenschutzes und der Umwelt ermittelt und bewertet.

Für das weitere Verfahren werden noch Fachuntersuchungen zu der Umweltsituation und zum Lärmschutz (Sportplatz und Straße) erforderlich, für die bereits Honorarangebote vorliegen.

Die seit dem 28.07.2022 geltende Veränderungssperre gilt max. 2 Jahre. In diesem Zeitraum sollte das Bebauungsplan-Verfahren abgeschlossen sein.

Mit dem Bebauungsplan werden zahlreiche Bestandsgebäude überplant und damit die Interessen der Eigentümer tangiert. Daher wird neben der frühzeitigen Offenlage ein Info-Abend für die Bürgerschaft mit dem vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt.

2.2 Planungskonzept

Ziel der Planung ist eine geordnete Innenentwicklung als „Dörfliches Wohngebiet“ für ein Angebot unterschiedlicher Wohnformen in einem „grünen“ Umfeld mit maßvoller städtebaulicher Nachverdichtung.

Die ausgewiesene private Grünfläche zum Sportplatz hin soll erhalten bleiben.

Zur Steuerung einer angemessenen und verträglichen Nachverdichtung des Plangebietes liegt dem Bebauungsplan-Vorentwurf ein „Dichtekonzept“ (Anlage) zugrunde, mit dem für jedes Baugrundstück die zulässige Anzahl der möglichen Wohneinheiten festgelegt wird.

Dies ermöglicht in Verbindung mit weiteren Festsetzungen eine eindeutige Steuerung der zu erwartenden Wohnungsanzahl und der auch damit verbundenen Anzahl der erforderlichen Stellplätze.

In der Sitzung wird Herr Lamm vom Planungsbüro kommunalPLAN den Bebauungsplan mit seinen Inhalten vorstellen und erläutern.

3. Weiterer Planungsablauf

Mit Zustimmung des Gemeinderats zum vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden mit folgenden Terminen durchgeführt:

- Bekanntmachung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 16.03.2023
- Bürger-Informationsveranstaltung 28.03.2023
- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 20.03.2023 bis 21.04.2023

Daran schließt sich die Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Berücksichtigung der Vorplanung und der Fachgutachten an.

Weiterer Planungsablauf:

- GR – Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss 22.06.2023
- Bekanntmachung der Offenlage 29.06.2023
- Offenlage und Behördenbeteiligung vom 07.07.2023 bis 11.08.2023
- GR – Schlussabwägung und Satzungsbeschluss 19.10.2023
- Mitteilung des Abwägungsergebnisses an alle Beteiligten Okt. 2023
- Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung Okt. 2023

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Konzept der städtebaulichen Nachverdichtung wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan-Vorentwurf „Dengenstraße Nord“ in der Fassung vom 12.01.2023 wird beschlossen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit und Behörden frühzeitig gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

