

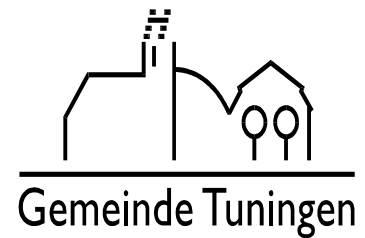
Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2023-000048

öffentlich

Az.: 022.3, 641.21

Verantwortlich: Celine Rothweiler



Sitzung am: 09.11.2023

TOP: 4

Bebauungsplan „Dengenstraße Nord,, - Beschluss des Bebauungsplan-Entwurfs „Dengenstraße Nord“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Gäste: Herr Henner Lamm, Büro kommunalPLAN

Befangen: GR Holger Ulrich

Sachstandsbericht:

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

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.

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 wurde neben der frühzeitigen Offenlage ein Info-Abend für die Bürgerschaft mit dem vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt.

1. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan fand in der Zeit vom 20.03.2023 bis 21.04.2023 eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt.

Die Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit sind in der beiliegenden Abwägungstabelle (Anlage) zusammengefasst.

Stellungnahmen der Behörden (Ziff. 1 – 9 Abwägungstabelle)

Von den Behörden sind keine grundsätzlichen Bedenken, sondern lediglich fachliche Ergänzungen für die weitere Planung abgegeben worden.

Im Textteil und Planbild des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs wurden dazu folgende wesentliche Ergänzungen aus der Abwägungstabelle aufgenommen:

Ziffer Ergänzungen / Änderungen

1.2	Sichtverhältnisse an Grundstückszufahrt	Hinweis Teil C Ziffer 9
5.1	Geotechnik	Hinweis Teil C Ziffer 4
6	Leitungsrecht	Plan + textl. Festsetzungen Ziffer 11
8.2.4	Dacheindeckung Material	örtl. Bauvorschriften Ziffer 1.2
8.5.1	Stellplatzversiegelung	dito Ziffer 2
8.5.2	wasserdurchlässige Beläge	textl. Festsetzungen Ziffer 8.1
8.6	Umgang mit Bodenmaterial	Hinweise Teil C Ziffer 2
8.7	Altlasten	Plan + textl. Festsetzungen Ziffer 10
8.8	oberirdische Gewässer	Plan + textl. Festsetzungen Ziffer 11
9.3	Vermeidungsmaßnahmen	textl. Festsetzungen Ziffer 8.6

Stellungnahmen der Bürgerschaft (Ziffer 20 – 22 Abwägungstabelle)

Folgende Anregungen aus der Öffentlichkeit sind in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen worden:

Ziffer Ergänzungen / Änderungen

21	Baufenster Dengenstr. 8 vergrößern	Plandarstellung
22-1	Baufenster Flst. 3651 erweitern	Plandarstellung
22-3	Schuppen-Baufenster erweitern	Plandarstellung

Folgende Anregungen aus der Öffentlichkeit werden nicht berücksichtigt:

20	Bebauung Grünfläche Flst. Nr. 421	wird nicht gefolgt
22-4	Abstandsfläche Flst. Nr. 3653/3651	wird nicht gefolgt

Bürger-Informationsveranstaltung vom 28.03.2023

Alle Fragen aus der Info-Veranstaltung sind mit Antworten in der Abwägungstabelle beigefügt.

Die Einzelheiten zu allen Anregungen zum Bebauungsplan-Vorentwurf werden von Herrn Lamm von kommunalPLAN in der Sitzung erläutert.

2. Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung des Gemeinderats zum Bebauungsplan-Entwurf „Dengenstraße Nord“ erfolgt mit öffentlicher Bekanntmachung die Öffentlichkeitsbeteiligung für einen Monat im Nov. / Dez. 2023. Parallel dazu werden die Behörden um ihre Stellungnahme gebeten.

Nach Auswertung der Beteiligungsergebnisse ist die Abwägung mit Satzungsbeschluss im Jan. / Febr. 2024 vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.
2. Der Bebauungsplan-Entwurf „Dengenstraße Nord“, einschließlich örtlicher Bauvorschriften in der Fassung vom 27.10.2023 wird beschlossen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit an der Entwurfsplanung „Dengenstraße Nord“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.