

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2023/066

freigegeben am **18.04.2023**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 18.04.2023

Bebauungsplan 118 - Fabrikweg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.05.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	16.05.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 08.05.2023 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 118 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Im Juni 2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 118 zur Überplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 beschlossen, um dort ein Mischgebiet zur planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Gebäude auszuweisen. Auf die Vorlage 2022/087 wird verwiesen.

Zwischenzeitlich wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Vonseiten der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden neben redaktionellen Hinweisen insbesondere Anregungen zum Immissionsschutz vorgetragen. Da es sich bei dem Plangebiet jedoch um ein bereits bebauten Gelände handelt, für das lediglich die bauplanungsrechtliche Gebietstypenausweisung verändert aber ansonsten keine

zusätzliche Bebauung vorgesehen ist, wird auf die Festsetzung von weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen auf Bebauungsplanebene verzichtet. Im vorliegenden Fall kann auf Bauantragsebene dem Immissionsschutz durch Anordnung schutzbedürftiger Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite ausreichend Rechnung getragen werden.

Im Vergleich zum Vorentwurf aus Juni 2022 wurde der südliche Teil des Plangebietes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ vorgesehen und die Baugrenzen wurden enger um die Bestandsgebäude gelegt. Hierdurch wird sichergestellt, dass keine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird und das Planungsziel – lediglich die Absicherung der vorhandenen Gebäude – dauerhaft erreicht bleibt.

Die Kompensation des Flächeneingriffs erfolgt nun nicht mehr innerhalb des Plangebietes, sondern auf einer im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Grünfläche im Bereich der Birkenstraße und wird durch Regelung im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens werden durch den Antragsteller im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernommen.

Auswirkungen auf das Klima:

Auf die Ausführungen im Rahmen des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Entwurf – Planzeichnung
3. Entwurf – Begründung mit Umweltbericht