



Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 13.09.2012	Aktenzeichen: 610-St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	17.09.2012	Vorberatung	
Ortsbeirat Godramstein	26.09.2012	Vorberatung	
Bauausschuss	09.10.2012	Entscheidung	

Betreff:

II. Teiländerung des Bebauungsplans GS 4, Entwurfs- und Offenlagebeschluss, (Gebiet in der Gemarkung Godramstein)

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Vorentwurfsfassung der II. Teiländerung des Bebauungsplans „GS 4“ vom April 2012 entsprechend den in der als Anlage 2 beigefügten Synopse vom Juli 2012 niedergelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung der II. Teiländerung des Bebauungsplans „GS 4“ vom April 2012 entsprechend den in der als Anlage 3 beigefügten Synopse vom Juli 2012 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Die II. Teiländerung des Bebauungsplans „GS 4“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise wird in der Fassung vom August 2012 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt (Anlage 1).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 13a BauGB die öffentliche Auslegung (Offenlage) des Entwurfes der II. Teiländerung des Bebauungsplans „GS 4“ einschl. Begründung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich umfasst, in der Gemarkung Godramstein, eine Fläche von ca. 1.737qm und wird begrenzt von der Adolf-Kessler-Straße im Westen, der Straße „In der Plöck“ im Süden, Friedhofsflächen im Osten und einem privaten, mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück im Norden.

2. Veränderung des Geltungsbereichs zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Seitens der Friedhofsverwaltung wurde bereits vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeregt, das private Grundstück mit der Fl.Nr. 2805/2 in den Geltungsbereich der II. Teiländerung einzubeziehen, da diese Fläche für den Friedhofsbetrieb nicht mehr benötigt wird. Zu diesem Zeitpunkt war eine Einbeziehung des Flurstücks auch aus städtebaulichen Gründen vertretbar (Umwandlung der Friedhofsfläche zu Wohnbauland). Auf Grund dessen wurde der Geltungsbereich der II. Teiländerung zur frühzeitigen Beteiligung um die Fl.Nr. 2805/2 erweitert.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens stellte sich heraus, dass aus Gründen der Eigentümerstruktur eine Aktivierung des Grundstücks mit der Fl.Nr. 2805/2 zu Wohnbauland zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich ist und eine rasche Schaffung von Bauland in absehbarer Zeit nicht umgesetzt werden kann. Bei den Grundstückseigentümern handelt es sich um eine weit verstreute Erbengemeinschaft mit Miteigentümern in den USA lebend. Eine Klärung der Eigentümerstruktur würde zu einer erheblichen Verfahrensverzögerung auf unbestimmte Zeit führend, da dies Aufgabe der Erbengemeinschaft ist. Auch die rasche Aktivierung von Bauland mittels einer freiwilligen Umlegung ist nicht möglich, da hier die Zustimmung aller (Mit)eigentümer erforderlich ist.

Auch wäre mit der Einbindung Grundstücks mit der Fl.Nr. 2805/2 die bauliche Nutzung der südlichen Baufelder erheblich eingeschränkt, da die Abstandsflächen eines Gebäudes auf das besagte Grundstück fallen würden und dies der Zustimmung des Eigentümers oder seines rechtmäßigen Vertreters bedarf. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist der rechtlich bevollmächtigte Vertreter (Zustellvertreter) der Erbengemeinschaft des Flurstücks jedoch nicht bekannt, sodass eine Realisierung von Gebäuden im südlichen Bereich gefährdet wäre.

Ergebnis:

Auf Grund des oben dargelegten Sachverhalts wurde das Grundstück mit der Fl.Nr. 2805/2 wieder aus den Geltungsbereich der II. Teiländerung herausgenommen. Infolge der Flächenreduzierung wurde das Baufenster zur besseren Grundstücksausnutzung und der städtebaulichen Anpassung an die Umgebung in westliche Richtung verschoben. Der räumliche Geltungsbereich entspricht somit wieder dem des Aufstellungsbeschlusses vom 08.11.2011.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan GS4 (rückwirkend in Kraft getreten am 06.01.1983) umfasst neben bebauten Wohn- Gemeinbedarfs- und Mischgebietsflächen auch den Godramsteiner Friedhof. Ein Teil der als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Friedhof festgesetzten Flächen des Flurstücks Nr. 2725/3 war als Friedhofserweiterung vorgesehen, wird aber für diesen Zweck nicht mehr benötigt. Der Hauptausschuss hat sich in seiner Sitzung am 01.03.2011 für eine Entwidmung der Friedhofsteilfläche ausgesprochen. Die Entwidmung erfolgte durch Genehmigungsbescheid der Aufsicht- und Dienstleistungsdirektion Trier vom 21.03.2011.

Nachdem der Friedhofsbedarf entfallen ist und eine Prüfung der städtischen Fach-ämter die grundsätzliche Eignung der Flächen als Wohnbauland bestätigt hat, soll der Bereich künftig als allgemeines Wohngebiet (WA) mit 4 Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt werden. Im Zuge der Überplanung sind die 11 an der Adolf-Kessler-Straße für Friedhofsbesucher vorhandenen Stellplätze an die Straße „In der Plöck“ zu verlagern.

Die II. Teiländerung ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Mit Inkrafttreten der Änderungssatzung werden die Festsetzungen der

Friedhofsflächen ersetzt. Die II. Teiländerung übernimmt dabei Teile der Festsetzungen des Bebauungsplans GS4, die durch weitere Festsetzungen werden ergänzt.

4. Planverfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne müssen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- Die Größe der Grundflächen liegen deutlich unter dem im § 13a BauGB benannten Schwellenwert von 2.0 ha
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

5. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 2)

Der Stellungnahme eines der Miteigentümer, das Grundstück mit der Fl.Nr. 2805/2 in den Geltungsbereich der II. Teiländerung mit einzubeziehen, konnte nicht entsprochen werden. Aus Gründen der ungeklärten Eigentümerstruktur, der damit verbundenen Verfahrenverzögerung und der abschließenden Klärung der Eigentümerstruktur auf unbestimmte Zeit auch hinsichtlich der Zahlung von wiederkehrenden Beiträgen, dem Ziel einer raschen Schaffung von Bauland und der Gewährleistung von Abstandsflächen erfolgt jedoch keine Aufnahme des Grundstücks in den Geltungsbereich der II. Teiländerung. Der räumliche Geltungsbereich entspricht somit dem des Aufstellungsbeschlusses vom 08.11.2011.

6. Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 3)

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in Anlage 3 aufgeführt und mit Stellungnahmen der Verwaltung versehen worden. Die Anregungen waren entweder nur zur Kenntnis zu nehmen oder wurden dem Bebauungsplan-Kapitel „Hinweise“ zugeordnet.

7. Ergebnisse der Fachgutachten

Zu Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zur II. Teiländerung des Bebauungsplans GS4 „Umwandlung Friedhofsfläche“ erarbeitet (BIOPLAN, 15.08.2012). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die II. Teiländerung des Bebauungsplans GS4 bei Realisierung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen (Baumrodungen nur außerhalb der Vegetationsperiode vom 01. Oktober bis 28. Februar) als mit den Anforderungen des Artenschutzes gemäß §19 BNatSchG vereinbar angesehen werden kann.

8. Weiteres Vorgehen

Der Entwurfs- und Offenlagebeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht. Dabei werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die

Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB beteiligt und ihnen wird die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Anlagen:

1. II. Teiländerung des Bebauungsplans „GS 4“, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie Begründung, Entwurfsfassung vom August 2012
2. Synopse vom Juli 2012 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Vorentwurfsfassung vom April 2012
3. Synopse vom Juli 2012 zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Vorentwurfsfassung vom April 2012

Beteiligtes Amt/Ämter:

Umweltamt

BGO-K

Schlusszeichnung:

