



Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 28.02.2013	Aktenzeichen: 610-St 4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	04.03.2013	Vorberatung	
Bauausschuss	12.03.2013	Entscheidung	

Betreff:

I. Teiländerung des Bebauungsplanes C 21-Änderung "Quartier Vauban"; Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan I. Teiländerung des Bebauungsplanes C21-Änderung „Quartier Vauban“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise in der Fassung vom 25.02.2013 wird als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt (Anlage 1).
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses verkleinert (siehe Anlage 2).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 13 BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Begründung:

A. Geltungsbereich

Geltungsbereich 1

- a) Die Fläche des Geltungsbereichs Nr. 1a wird begrenzt im Süden durch die Charles-de-Gaulle-Straße, im Osten und Westen durch die künftige Straßenbegrenzungslinie, im Norden durch die Grundstücksgrenze.
- b) Die Fläche des Geltungsbereichs Nr. 1b wird begrenzt im Süden durch die Lina-Köbler-Straße, im Osten und Westen durch die künftige Straßenbegrenzungslinie, im Norden durch die Grundstücksgrenze“.

Aufgrund der erforderlichen Straßenradien hat sich der Geltungsbereich 1 geringfügig verändert.

Geltungsbereich 2

Die Fläche des Geltungsbereichs Nr. 2 wird begrenzt im Norden durch die Lazarettstraße, im Osten durch die Willy-Brandt-Straße, im Süden durch die Willy-Brandt-Straße und im Westen durch die östlich angrenzende Bebauung.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert, da sich die Teiländerung ausschließlich auf die Herstellung der Stellplatz bezieht.

B. Inhaltliche Begründung

Geltungsbereich 1

Auf den Flurstücken 6453, 6443 und 6432 wird jeweils ein Studierendenwohnheim errichtet. Aus schallschutztechnischen Gründen dürfen die erforderlichen Stellplätze ausschließlich östlich des Gebäudes, zur Weißenburger Straße hin, angeordnet werden. Als Folge ist zur Erschließung der Stellplätze eine Zufahrt über die Pocket-Parks im Südlichen WA6 und im MI1 erforderlich.

Geltungsbereich 2

Durch die Zufahrten zu den privaten Stellplätzen müssen einige an der Lazarettstraße geplante öffentliche Stellplätze entfallen. Dieser Verlust wird durch die Herstellung von 5 öffentlichen Stellplätzen im östlichen Bereich des Baufeldes kompensiert. Der sechste Stellplatz ist privat und dem Reihenmittelhaus zugeordnet.

Ergänzung von Festsetzung Nr. I.6 des Bebauungsplanes C21-Änderung

Nach dem Bebauungsplan C21-Änderung „Quartier Vauban“ sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aufgrund mehrerer Befreiungen sollen Garagen künftig ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden. Mit der Regelung „ausnahmsweise“ behält sich die Gemeinde Einflussmöglichkeiten vor.

Festsetzung Nr. II. 1

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von einem Umweltbericht abgesehen werden. Teil der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind auch der Ausgleich der Eingriffsmaßnahmen. Da mit der Herstellung der Erschließungsstraße Flächen versiegelt, die als Maßnahmenfläche festgesetzt sind, werden diese dennoch ausgeglichen. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes C21 - Änderung „Quartier Vauban“ wurden in den Quartiersplätzen mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeit Bäume gepflanzt, die aus Gründen des Ausgleichs nicht zwingend erforderlich waren. Dieser „Mehrausgleich“ kompensiert die oben beschriebenen Verluste (Fläche M1ex). Durch die externe Ausgleichsfläche wird darüber hinaus auch der mit der Herstellung der Erschließung im Geltungsbereich 1a verursachte Verlust von zwei im Bebauungsplan C21 Änderung „Quartier Vauban“ festgesetzten Bäumen kompensiert.

Hinweis

Der zusätzliche Hinweis zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der in den Pocketparks vorhandenen Rigolen ist wichtig, um die Funktionsfähigkeit des gesamten Niederschlagsentwässerungskonzeptes auch bei Herstellung der zusätzlichen Erschließung sicherzustellen.

C. Begründung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB

Die Teiländerung des Bebauungsplanes „C21-Änderung“ kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die in § 13 BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt sind:

- durch die Teiländerung des Bebauungsplanes C 21-Änderung „Quartier Vauban“ werden die Grundzüge der Planung (hier: Errichtung eines städtebaulich hochwertigen Wohngebietes) nicht berührt (§ 13 Abs. 1 BauGB);
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB);
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Von einem Umweltbericht nach § 2a wird abgesehen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, da er die Anforderungen des qualifizierten Bebauungsplanes nicht erfüllt. Dies ist ausreichend, da sich die I. Teiländerung nur auf bestimmte Teilaspekte bezieht. Alle anderen Regelungen des Bebauungsplanes C21-Änderung „Quartier Vauban“ gelten weiterhin fort.

D. Weiteres Vorgehen

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht.

Von der Möglichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, nur der betroffene Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben, wird kein Gebrauch gemacht. Vielmehr wird der (gesamten) Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Auslegung für die Dauer eines Monats Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Von der Möglichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, wird Gebrauch gemacht.

Die eingehenden Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen werden dann mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

E. Auswirkungen

Die Bearbeitung der I. Teiländerung des Bebauungsplanes C 21-Änderung "Quartier Vauban" erfolgt innerhalb der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung mit vorhandenem Personal.

Die Stellplätze und die Erschließungsstraße (siehe Punkt B) werden zu Nullkosten von der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft auf die Stadt übertragen. Der private Stellplatz ist bereits bezahlt.

Anlagen:

1. Bebauungsplan I. Teiländerung des Bebauungsplanes C 21-Änderung: Planzeichnung, textliche Festsetzung, Begründung
2. Gegenüberstellung der Geltungsbereiche

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a black border, intended for a signature or stamp.