



Beschlussvorlage

Amt: 61 Dalm	Datum: 04.10.2019	Az.: - 0685 Da	Drucksache Nr.: 270/2019
-----------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	21.10.2019	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Bebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung
- Ergänzung zum Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Dem Städtebaulichen Vertrag wird zugestimmt. Er ist Grundlage für den Abwägungsbeschluss (Beschlussvorlage Nr. 245/2019).
2. Die Zustimmung gilt auch für eventuell bis zur Vertragsunterzeichnung noch notwendig werdende Änderungen, sofern diese nicht in die wesentlichen Grundzüge der Vertragskonditionen eingreifen.

Anlage(n):

- Ergänzendes Städtebauliches Vertrag

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:		Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)		Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.		

Sachdarstellung:

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.7.2019 (Drucksachen Nr. 180/2019) konnte der Städtebauliche Vertrag zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote und zur Wiederherstellung der Planreife im Juli/August 2019 von allen Vertragsparteien unterzeichnet werden.

Die Planreife des Bebauungsplanentwurfs HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung vom 4.6.2013 kann nun durch Beschluss der Abwägung (Drucksachen Nr. 245/2019) hergestellt werden. Allerdings ist bei Durchsicht der Unterlagen festgestellt worden, dass die Festsetzungen zum Lärmschutz im Hinblick auf das damals angesetzte Lärmschutzniveau heute so nicht mehr erforderlich wären. Grund hierfür ist die geänderte Planung der Trassenführung des 3. und 4. Gleises parallel an der Autobahn und nicht wie damals angenommen am bestehenden Gleiskörper innerhalb des Stadtgebietes. Zudem ist eine Lärmsanierung an der bestehenden Bahnstrecke mit der Realisierung von Lärmwänden erfolgt. Eine Verbesserung der Situation für die Menschen ist erreicht worden. Für eine Aktualisierung der Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf wäre eine 3. Offenlage erforderlich (mit vorheriger zeitintensiver Einholung eines Lärmgutachtens).

Die Vorhabenträger wünschen eine zügige Bebauung der Grundstücke Flst.Nrn. 22728/7, 22732/5, 22732/8, 22732/9 sowie die Umnutzung des Bestandsgebäudes der ehemaligen St. Johannisdruckerei Flst. Nr. 22728 zu einem Mehrfamilienhaus und sind bereit, die Festsetzungen zum Lärmschutz in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung vom 4.6.2013 zu akzeptieren und umzusetzen. So kann auf eine aufwändige Neuermittlung der derzeitigen (verbesserten) Lärmsituation verzichtet werden.

Mit Unterzeichnung der beigefügten Ergänzung zum Städtebaulichen Vertrag stimmen die Vorhabenträger den Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zum Lärmschutz, in der Fassung der 2. Offenlage zu. Im Rahmen der Abwägung soll es daher – trotz der veränderten Lärmsituation – bei diesen Festsetzungen zum Lärmschutz verbleiben, da hierdurch dringend erforderlicher Wohnraum zügiger geschaffen werden kann, das Lärmschutzniveau nochmals verbessert wird und der Lärmkonflikt – auch aufgrund der mit dem beigefügten Vertrag vorliegenden Zustimmung der Eigentümer zu diesen aufgrund der veränderten Situation vergleichsweise strengen Festsetzungen – auf diese Weise für alle Betroffenen zuverlässig und auf zumutbare Weise gelöst wird. Es soll daher auch auf die Ermittlung der derzeitigen Lärmsituation verzichtet werden. Mit dem Abwägungsbeschluss und dem Städtebaulichen Vertrag kann nun die materielle Planreife für den betroffenen Teilbereich (wieder) hergestellt werden. Eine Genehmigung der Bauanträge nach § 33 BauGB ist, vorbehaltlich der abschließenden Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde, möglich.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Entwurf zum Städtebaulichen Vertrag zuzustimmen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit zu den einzelnen Tagesordnungspunkten selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich **in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben** und **in der nicht-öffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen**. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.