

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2017/162

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	21.09.2017	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	05.10.2017	Beschlussfassung			

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Hauderboschen"

#### a) Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen

#### b) Satzungsbeschluss

##### I. Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat stimmt den in der Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hauderboschen“ (Plan Nr. 931/22, Index 3 vom 22.08.2017) werden gem. § 10 BauGB i. V. m. § 74 LBO als Satzung beschlossen.

##### II. Begründung

Der Gemeinderat hat am 09.05.2016 das Verfahren eingeleitet und am 30.01.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Hauderboschen“ zur Planauslage gebilligt (Drucksache 2016/106).

##### Planauslage

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 23.02. bis 24.03.2017 zu jedermanns Einsicht und zur Abgabe einer Stellungnahme im Stadtplanungsamt öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden über die Planauslage informiert, ihnen wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB). Erhebliche Einwendungen gegen die Planung wurden nicht vorgebracht. Die wesentlichen Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in der Anlage 1 synoptisch wiedergegeben.

##### Änderung des Planentwurfs

Im Nachgang zur Planauslage ergaben sich noch folgende Änderungen:

- Sozialer Wohnungsbau: Konzentration der beiden bisher getrennt platzierten Grundstücke an einem Standort und Ausbildung einer gemeinsamen Stellplatzanlage. Hierfür mussten die Grundstücke im Norden der Schweidnitzallee sowie deren Zufahrten, die öffentlichen Parkplätze und eine Umspannstation neu angeordnet werden.

- Fußweg zum Klinikareal: Verschwenkung des Fußweges nach Westen bis auf Höhe des bereits feststehenden Radiologie-Grundstückes. Hierdurch bleibt der Landkreis flexibel bei der Ansiedlung künftiger klinikaffiner Nutzungen.
- Geltungsbereich / Kindergartengrundstück: Geringfügige Erweiterung bis direkt an die Zufahrt des Klinikareals, da die betroffene Fläche nicht durch den Landkreis erworben wurde.
- Reihenhäuser östlich des Albert-Schweitzer-Weges: Verzicht auf die Ausweisung von Privatwegen und Ergänzung von Leitungsrechten.
- Schweidnitzallee 2: Flexibilisierung der Bebauungsmöglichkeit durch Erweiterung des Baufensters, gleichzeitig Begrenzung der möglichen Baumasse durch Festsetzung einer Geschossflächenzahl anstelle einer Begrenzung der Wohneinheiten.

Aus Gründen der Leserlichkeit und der Bestimmtheit wurden am Planwerk in diesem Zuge noch redaktionelle Änderungen vorgenommen. Diese betreffen insbesondere:

- Garagen und überdachte Stellplätze: textliche Umformulierung der Festsetzung 1.6
- Zentrale Grünfläche: Ergänzung der Symbole Parkanlage und Spielplatz und entsprechende Klarstellung der Festsetzung 1.12
- Zuordnung Ausgleich: Aktualisierung der Festsetzung 1.14 hinsichtlich des externen Ausgleichsbedarfs

#### Erneute Planauslage

Zum überarbeiteten Planentwurf wurde im Zeitraum vom 03.08. bis 17.08.2017 eine verkürzte erneute Planauslage durchgeführt (§ 4a Abs. 3 BauGB). In dieser wurden seitens der Öffentlichkeit und der von den Änderungsinhalten berührten Träger öffentlicher Belange keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen mehr abgegeben. Im Planwerk nachträglich ergänzt wurde der seitens der Stadtentwässerung vorgeschlagene Hinweis Nr. 3.5 „Überflutungsnachweis“.

#### Abwägung und Satzungsbeschluss

Das Planwerk soll nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander in der aktuellen Fassung als Satzung beschlossen werden. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften werden anschließend durch öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig.

i.V. Fischer

Aufgrund des Umfangs der Anlagen werden die Anlagen 2 bis 4.5 den Fraktionen in zweifacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Zusätzlich sind alle Planunterlagen über das Ratsinformationssystem digital abrufbar.

#### **Anlagen**

- 1 Abwägungstabelle
- 2 Bebauungsplan Index 3
- 3 Begründung
- 4 Umweltbericht Textteil
  - 4.1 Umweltbericht Anlage 4 Bestandsplan
  - 4.2 Umweltbericht Anlage 5 Maßnahmenplan
  - 4.3 Umweltbericht Anlage 6 Schallgutachten
  - 4.4 Umweltbericht Anlage 7 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
  - 4.5 Umweltbericht Anlage 8 Fachbeitrag Aufwertungsmaßnahme Ayweiher