S t a d t B u r g - B e s c h l u s s v o r l a g e

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen		Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
Fachbereich 3		**150/2022**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Umweltausschuss	17.11.2022			
Wirtschafts- und Vergabeausschuss	21.11.2022			
Bau- und Ordnungsausschuss	22.11.2022			
Hauptausschuss	01.12.2022			
Stadtrat	08.12.2022			

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 120 für das „Gesundheitszentrum Burg an der August-Bebel-Straße" im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag vom 19.10.2022 der Vorhabenträger (**Anlage 1**) auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB stimmt der Stadtrat der Stadt Burg zu und beschließt die für den in der **Anlage 2** dargestellten Planungsraum mit den Flurstücken 10228, 10017, 10018, 10020, 10022, 10023 und 10024 und 10026 (alle in der Flur 27 der Gemarkung Burg) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das „Gesundheitszentrum Burg“ an der August-Bebel-Straße gemäß § 12 Abs. 1 BauGB. Die Darstellung des geplanten räumlichen Geltungsbereiches in der Ortslage und auf der Liegenschaftskarte erfolgt in der **Anlage 2** zu dieser Beschlussvorlage.

2. In Anwendung der Vorschriften des § 13 BauGB i.V.m. § 13b BauGB wird der Bebauungsplan ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen, im Weiteren wird § 4c BauGB nicht angewendet.

3. Ziel des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll sein, durch Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) gemäß § 4 BauNVO einschließlich der Ergänzung von planungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 3 Satz 3 BauGB die Realisierung eines Bauvorhabens zu ermöglichen in dem neben Wohnungen einschl. von Räumen für freie Berufe auch Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke sowie einzelne Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 79 zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Burg in der Fassung der 1. Änderung zulässig sein sollen. Der Ausschluss von gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist vorgesehen.

4. Mit den Vorhabenträgern ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der die Zuständigkeiten im Planungsverfahren zuordnet und Regelungen zur Übernahme von Planungs- sowie Verfahrenskosten einschl. der Verfahrensbetreuungskosten trifft. Zudem ist vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Durchführungsvertrag

gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Burg durch den Stadtrat zu beschließen.

5. In der **Anlage 4** ist die Bewertung der Klimarelevanz der beabsichtigten Planung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses enthalten.

6. Der durch das von den Vorhabenträgern beauftragte Büro erarbeitete Entwurf (**Anlage 3.1. und 3.2**) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll dem Umweltausschuss, dem Bau- und Ordnungsausschuss sowie dem Wirtschafts- und Vergabeausschuss des Stadtrates vor der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB zur Beratung/Erörterung vorgelegt werden.

7. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird auf der Grundlage des § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung über den Zeitraum von zwei Wochen durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Problembeschreibung/Begründung

1. Derzeitiger Stand des Verfahrens

Mit dem Beschluss über die Aufstellung wird das Verfahren eröffnet.

2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Mit Schreiben vom 19.10.2022 haben die Antragsteller (nachfolgend Vorhabenträger) bei der Stadt Burg gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten. Durch diese besondere Planart besteht eine enge Verknüpfung zwischen dem Vorhaben und der zu bearbeitenden Planung, da konkret für das Vorhaben die entsprechenden textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung „zugeschnitten“ wird. Ergänzend tritt hinzu, dass der Vorhabenträger sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet sowie die Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Kosten und die Planungskosten übernimmt.

Bis zum 31. Dezember 2022 gilt § 13a des Baugesetzbuchs entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31.12. 2024 zu fassen. Die Aufstellung des Planes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - gemäß § 13a Abs. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren nach §13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Planaufstellung wird auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet

Die Bedingungen des § 13a Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b Absatz 1 BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren sind wie folgt:

Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO < 20.000 m²	erfüllt
Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht	erfüllt

Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter	erfüllt
Keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind	erfüllt

Aus § 13b Satz 1 BauGB ist zu prüfen:

Zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes < 10.000 m² i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB und Anschluss des Plangebietes an im Zusammenhang bebaute Ortsteile	erfüllt

Die Bedingungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB sind erfüllt.

Der Planungsraum beschränkt sich auf die im Aufstellungsbeschluss und gemäß Anlage 2 gekennzeichneten Flurstücke. Städtebaulich präsentiert sich der Planungsraum als eine Lücke innerhalb des Stadtgebietes, welche im östlichen Bereich an die vorhandene Ortslage, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, anschließt. Diese Lücke stellt einen „Außenbereich im Innenbereich“ dar, aufgrund dieser Voraussetzung und der angrenzenden vorhandenen Ortslage besteht die Möglichkeit, über den § 13 b BauGB das Planverfahren zu führen.

Zur verkehrlichen Erschließung des Vorhabenstandortes wird die August-Bebel-Straße genutzt.

Mit dem Beschluss über die Einleitung des Satzungsverfahrens beginnt die Erarbeitungsphase. Nach Beschlussfassung wird dem Antragsteller der städtebauliche Vertrag im Entwurf unterbreitet. Sofern dieser unterzeichnet ist, sollte seitens des Vorhabenträgers mit der Bearbeitung der Planungsunterlagen begonnen werden.

Nach Fertigstellung des Vorentwurfes wird dieser dem Umweltausschuss, dem Bau- und Ordnungsausschuss, dem zur Beratung/Erörterung vorgelegt. Danach schließen sich die Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an.

Die **Anlage 2** informiert über die dem künftigen Vorhaben- und Erschließungsplan zugehörigen Flurstücke sowie über die Lage des geplanten räumlichen Geltungsbereiches im Stadtgebiet.

In der **Anlage 3.1** ist ein Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalten, der die Einordnung des Vorhabens in den geplanten räumlichen Geltungsbereich darstellt. Weiterhin angefügt ist in **Anlage 3.2** die Begründung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die **Anlage 3.3** ist aus einer Präsentation des Projektes zur Vorstellung im Bau- und Ordnungsausschuss im Oktober 2022 entnommen worden und vermittelt einen modellhaften Eindruck des Bebauungskonzeptes.

In der **Anlage 4** ist die Checkliste im Stand des Schritt 1 zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bearbeitet worden und wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

3. Weitere Verfahrensweise

Nach der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer von zwei Wochen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird die Verwaltung mit dem Vorhabenträger und mit dem durch ihn beauftragten Planungsbüro die eingegangenen Stellungnahmen bewerten und Festlegungen zur Ausarbeitung der Planentwürfe abstimmen.

Entwurfsverfasser:

Finanzielle Auswirkungen ?

	ja		**x**	nein

1	Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- Herstellkosten)	2	davon Zuschüsse:	3	jährliche Folgekosten/-lasten
	EUR		Land: EUR		EUR
			Sonstige: EUR		

Veranschlagung im Teilhaushalt Nr.	HH-Jahr: EUR	Produktsachkonto
	Folgejahr: EUR	

Verfahrensweise gegenüber der Kommunalaufsicht

☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☒ nicht erforderlich

Burg, 07.11.2022

Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Antrag auf Einleitung des Verfahrens und Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Anlage 2: Auszug aus der DTK 10 zur Lage im Raum sowie Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Darstellung des geplanten räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Anlage 3.1: Planzeichnung Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes B 120 mit Stand vom Oktober 2022

Anlage 3.2 : Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes B 120 mit Stand vom Oktober 2022

Anlage 3.3 : Auszug Projektpräsentation Oktober 2022

Anlage 4 klimagerechte Bauleitplanung Checkliste