

Stadt Burg - Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen Fachbereich 3		Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 153/2024
--	--	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Umweltausschuss	14.11.2024			
Bau- und Ordnungsausschuss	19.11.2024			
Kultur-, Tourismus- und Sozialausschuss	21.11.2024			
Hauptausschuss	28.11.2024			
Stadtrat	05.12.2024			

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Burg/1. Änderungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 62 für den Bereich „An der Berliner Chaussee,, in Burg hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB

Beschlussvorschlag

1. Für den Bebauungsplan Nr. 62 für den Bereich „An der Berliner Chaussee“ wird auf Grundlage von § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB das 1. Änderungsverfahren eingeleitet. Der geplante räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst den in **Anlage 1** zu diesem Beschluss dargestellten Geltungsbereich. **Anlage 1** ist Bestandteil dieses Beschlusses. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Burg, Flur 22: 10159, 10161, 10163, 307/11 und 773/307. Die geplante Änderung stellt eine teilräumliche Änderung des Bebauungsplanes dar.
2. Ziel der Änderung ist die Entwicklung eines Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, um auf den von der Änderung erfassten Grundstücken eine Rettungswache sowie ein Wohngebäude zu errichten.
3. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Aus diesem Grund wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Innerhalb des Aufstellungsverfahrens ist die Eingriffsregelung des § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuarbeiten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gemäß § 11 BauGB abzuschließen. Dieser Vertrag soll Regelungen zu den Planungs-, Verfahrens- und Verfahrensbetreuungskosten enthalten und sicherstellen, dass die Stadt Burg von verfahrensverursachten Kosten freigestellt wird.

Problembeschreibung/Begründung

Derzeitiger Stand des Verfahrens

Mit dem Beschluss über die Einleitung des 1. Änderungsverfahrens wird das Verfahren eröffnet.

Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Planungsanlass

Das Deutsche Rote Kreuz sucht seit längerem nach einem neuen Standort für die Errichtung einer zeitgemäßen Rettungswache. Die Suche nach geeigneten Standorten erbrachte die Lage an der Berliner Chaussee. Das Grundstück ist derzeit unbebaut. Zur weiteren Projektentwicklung tritt ein Investor hinzu, der den Bau der Rettungswache verwirklicht und an den Träger, das DRK, vermietet. Entsprechende Verhandlungen zwischen Investor und DRK sind geführt. Die funktionellen Anforderungen an Gebäude und Standort sind eng abgestimmt.

Das Grundstück an der Berliner Chaussee steht aktuell im Eigentum der Stadt Burg. Die Stadt ist bestrebt, das Grundstück zur Entwicklung zu veräußern. Eine Interessenbekundung des Vorhabenträgers zum Ankauf des Grundstücks liegt vom 29.10.2024 vor.

Da die Rettungswache nur etwa die Hälfte des zur Verfügung stehenden Grundstücks in Anspruch nehmen würde, will der Vorhabenträger den Standort für Wohnungsbau nutzen. Die beabsichtigte Grundstücksentwicklung ist in **Anlage 2** dieses Beschlusses beigefügt.

Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 62 für den Bereich „An der Berliner Chaussee“ ist seit dem 22. März 2005 rechtskräftig. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich der geplanten teilräumlichen Änderung aktuell ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Gemeinbedarf (kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) vor. Das Sondergebiet ermöglicht zwar die Errichtung der Rettungswache, steht jedoch der Errichtung des Wohngebäudes entgegen. Die im Plan festgelegten Baugrenzen lassen weder für die Rettungswache noch für das geplante Wohngebäude eine entsprechende Grundstücksausnutzung zu. Der ursprüngliche Bebauungsplan war eng an die Anforderungen des damaligen Projektentwicklers gebunden. Die **Anlage 3** zu diesem Beschluss zeigt den aktuell geltenden Auszug für den Bebauungsplan Nr. 62.

Antrag des Vorhabenträgers zur Änderung des Bebauungsplanes

Um die beabsichtigte Entwicklung am Standort realisieren zu können, ist die Änderung des geltenden Bebauungsplanes erforderlich. Der Vorhabenträger hat die Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 30. Oktober 2024 bei der Stadt Burg beantragt (**Anlage 4**)

Inhalte der teilräumlichen Änderung

Für den Standort wird langfristig die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO vorgeschlagen. Der Flächennutzungsplan sieht hier gegenwärtig Wohnflächen vor. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben. Im Zuge der Änderung sollen die überbaubaren Grundstücksflächen, die Grundflächenzahl und die Traufhöhe geprüft und angepasst werden, so dass das Vorhaben bestmöglich in die Umgebungsbebauung und das städtebauliche Konzept eingefügt werden kann.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB betreffen ausschließlich Bebauungspläne der Innenentwicklung. Das sind Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – z. B. die Änderung eines Baugebiets – betreffen. Sie bleiben auf die

geschlossene Ortslage beschränkt.

Ausschlusskriterien nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB sind nicht zu erkennen. Es handelt sich um eine kleinere Fläche innerhalb der Stadtlage Burg. Nach überschlägiger Prüfung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der Flächennutzungsplan weist aktuell Flächen für Wohnen aus. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Aus diesem Grund wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Dies führt inhaltlich zu einem verkürzten Verfahren. Nichts desto trotz ist innerhalb des Aufstellungsverfahrens die Eingriffsregelung des § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzarbeiten.

Kosten der Änderung

Die Kosten der Verfahren für die Änderung des Bebauungsplanes sollen durch den Vorhabenträger übernommen werden. Die Bereitschaft dazu hat dieser bereits in seinem Antrag (**Anlage 4**) erklärt.

Weitere Verfahrensweise

Mit dem Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens beginnt die Erarbeitungsphase. Nach Beschlussfassung wird den Antragstellern der städtebauliche Vertrag im Entwurf unterbreitet.

Nach Vertragsabschluss ist vorgesehen, dass ein zu beauftragendes Planungsbüro den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung sowie der zugehörigen Dokumente erarbeitet und diese durch die Verwaltung geprüft werden. Der geprüfte Entwurf des Bebauungsplanes sowie der zugehörigen Dokumente werden dem Stadtrat zur Fassung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zugeleitet. Dem Beschluss wird sich dann das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB anschließen.

Entwurfsverfasser/in: Hildebrand, Nicole

Finanzielle Auswirkungen ?

<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> 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

<input type="checkbox"/> Genehmigung	<input type="checkbox"/> Anzeige	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
--------------------------------------	----------------------------------	--

Burg, 01.11.2024

Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1 – geplanter räumlicher Geltungsbereich
- Anlage 2 – Lageplan Vorhaben Rettungswache und Wohngebäude
- Anlage 3 – Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan im geplanten
teilräumlichen Änderungsbereiches
- Anlage 4 – Antrag des Vorhabenträgers
- Anlage 5 – Übersichtskarte, Plangebiet Lage im Raum
- Anlage 6 - Klimarelevanzprüfung