

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/24/018

öffentlich

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a der Stadt Klütz für das Gebiet "Am Bahnhof" Hier: Beschluss über einen Verfahrenswechsel (Fortführung des Aufstellungsverfahrens im Verfahren nach § 13a BauGB)

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 05.02.2024 <i>Verfasser:</i>
-------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	22.02.2024	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	04.03.2024	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	18.03.2024	Ö

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz hat den Bebauungsplan Nr. 17a für das Gebiet "Am Bahnhof" aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Regelung des Bestandes und die Neubebauung zu schaffen. Ebenso wurden Regelungen für den ruhenden Verkehr mit dem Bebauungsplan Nr. 17a getroffen und festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 17a ist seit September 2009 rechtskräftig. Die Fläche ist derzeit - trotz des seit Jahren rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17A - noch nicht entwickelt und bebaut worden.

Die Stadt Klütz stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A auf, um die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Bebauung i. S. eines allgemeinen Wohngebietes angrenzend an die vorhandene Bebauung zu schaffen. Weitere Flächen im Übergang zur Landschaft werden als Grünfläche festgesetzt.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A erfolgte bisher gemäß § 13b BauGB. Die Stadt Klütz hat die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A durchgeführt. Die Planunterlagen einschließlich der zugehörigen Begründung lagen in der Zeit vom 07. März bis einschl. 8. April 2019 im Amt Klützer Winkel öffentlich aus. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen von der Öffentlichkeit zu den Entwurfsunterlagen abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08. März 2019 beteiligt und haben Stellungnahmen abgegeben. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist erfolgt.

Es wurden Stellungnahmen des Landkreises zur Begründung des mittlerweile nicht mehr anwendbaren Verfahrens nach § 13b BauGB, zur Anpassung des Flächennutzungsplanes, zur Regelung der Trauf- und Firsthöhen, zur Nachweisführung der überflutungsfreien Grundstücke und zum Baumbestand sowie zu artenschutzrechtlichen Belangen vorgetragen. Die Anforderungen an die Abfallwirtschaft sind zu beachten. Die Vereinbarkeit mit dem

Immissionsschutz kann hergestellt werden. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist zu erbringen. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist gegeben. Ein Entwässerungskonzept ist Voraussetzung für die Realisierung des Gebietes.

Hinsichtlich der privaten Belange sind insbesondere die Bahnbelange beachtlich. Die Anforderungen sind gemäß Zuarbeit der Verwaltung und Erfordernis aus dem Bahnrecht in der Abwägung zu begründen.

Hinsichtlich der privat vorgetragenen Belange von Grundstückseigentümern der Schloßstraße, Flurstücke 56/1 und 57 wird davon ausgegangen, dass eine Anfahrbarkeit und Erreichbarkeit über die Schloßstraße möglich ist und keine rückwärtige Anbindung zusätzlich bereitgestellt werden muss.

Nunmehr ist auch die Regelung der Entwidmung in weiterer Vorbereitung.

Die Stadt Klütz hat das Verfahren bislang nach den Vorschriften des § 13b BauGB durchgeführt. Die bis zum 18.07.2023 geltende gesetzliche Grundlage (BauGB) ermöglichte die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b. Hier war geregelt, dass das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden kann; der Satzungsbeschluss ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen. Die Gemeinde war ermächtigt, eine Umstellung auf den § 13a BauGB als Grundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes vorzunehmen.

Im Zuge der Planbearbeitung wurden auch Recherchen zur Altlasten- und Bodensituation durchgeführt, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sicherzustellen. Die vom Bebauungsplan erfassten Flächen wurden ursprünglich bereits zu gewerblichen Zwecken genutzt. Umfangreich wurden Abrissarbeiten durchgeführt. Es sind auch weiterhin noch Bodenaustausche und Verbesserung der Bodenqualität aufgrund der Vornutzung erforderlich. Damit sind die Kriterien der Nachnutzung und der Wiedernutzbarmachung und somit die Legitimation für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Insofern ergibt sich die Möglichkeit, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Die Stadt Klütz hat sich über die Verfahrensabläufe kundig gemacht und festgestellt, dass für das Verfahren nach § 13a BauGB analoge Anforderungen wie für das Verfahren nach § 13b BauGB gelten. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Kriterien für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB werden erfüllt. Die Verfahrens- und Formvorschriften sind analog; nur dass keine Außenbereichsflächen, die nicht als Arrondierungsflächen zu sehen sind einbezogen werden. Es erfolgt eine Nachnutzung auf der Fläche.

Mit Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 ist die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht mehr möglich. Insofern obliegt es der Stadt Klütz, über die weitere Fortführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB zu entscheiden.

Auf der Grundlage der Entscheidung beschließt die Stadt Klütz das Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a im Verfahren nach § 13a BauGB fortzuführen und das Verfahren zu ändern. Die Verfahrensumstellung ist Voraussetzung für den Abschluss der Bauleitplanung.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt, dass das Verfahren für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a künftig im Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt wird. Dies betrifft den gesamten Planbereich. Eine Umweltprüfung ist

weiterhin nicht erforderlich.

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über den Verfahrenswechsel ist alsbald ortsüblich vorzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
X	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
X	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 2/51101/56350000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

Keine