

Stadt Klütz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: SV Klütz/15/9930			
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 12.11.2015 Verfasser: Maria Schultz			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Klütz für einen Teilbereich an der Schloßstraße für das Grundstück Schloßstraße 34 (Altes Rathaus) hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Entwurf und die Öffentlichkeitsbeteiligung im Verfahren nach § 13 BauGB				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Stadtvertretung Klütz				

Sachverhalt:

Das vordringliche Ziel der Stadt Klütz besteht in der städtebaulichen Regelung zur Bewahrung der Sanierungsziele im Plangeltungsbereich. In diesem Ausnahmefall wird nur ein einzelnes Grundstück zur Regelung des bedingten Baurechts in den Plangeltungsbereich einbezogen. Der Plan wird aufgestellt, um die Sanierungsziele zu sichern. Straßenbegleitend ist an der Schloßstraße das „Alte Rathaus“ vorhanden, das zur Realisierung der Zielsetzungen der Stadtsanierung zwingend zu erhalten ist aus städtebaulicher Sicht. Nur bei Behalt des Gebäudes mit der traufstelligen Stellung zur Schloßstraße kann das städtebauliche Erscheinungsbild entsprechend der Sanierungsziele bewahrt werden.

Unabhängig davon kann sich die Stadt Klütz im rückwärtigen Bereich des Grundstücks, in der sogenannten 2. Reihe, die Errichtung eines neuen Gebäudes, das sich nach Art und Maß baulicher Nutzung in die städtebaulich geprägte Umgebung nach § 34 BauGB einfügt, vorstellen.

Um die Sanierungsziele zu sichern, wird der Bereich der 1. Reihe und der Bereich der 2. Reihe geprägt. Das bedingte Baurecht wird in Abhängigkeit von der Umsetzung der Sanierungsziele in der 1. Reihe für den Bereich der 2. Reihe festgelegt. In Abhängigkeit von der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen ist die Umsetzung der Zielsetzungen in der 2. Reihe möglich.

Es besteht der Grundsatz zuerst in der 1. Reihe die Sanierung abzusichern, um danach in der 2. Reihe die Bebauung zuzulassen.

Die Stadt Klütz hat die Voraussetzungen für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geprüft und führt das Aufstellungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird keine die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen und es werden keine Beeinträchtigungen von Natura2000 – Gebieten begründet oder hervorgerufen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 für den Bereich, der im beiliegenden Plan dargestellt ist.

2. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch das Grundstück Schloßstraße 32,
 - im Westen: durch die Schloßstraße selbst,
 - im Süden: durch das Grundstück Schloßstraße 36,
 - im Osten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Nr. 7 und 8 der Neuen Siedlung.
3. Die Planungsziele bestehen im Folgenden:
 - Sicherung der Sanierungsziele durch Definition eines bedingten Baurechts mit der Realisierung des Vorhabens gemäß der Sanierungsziele, zuerst in 1. Reihe und nach entsprechendem Realisierungsfortgang in 2. Reihe.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
5. Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die berührten/betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.
6. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 38 unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt Klütz deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
7. Mit der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist mitzuteilen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

Plangeltungsbereich als Plan Teil (A)

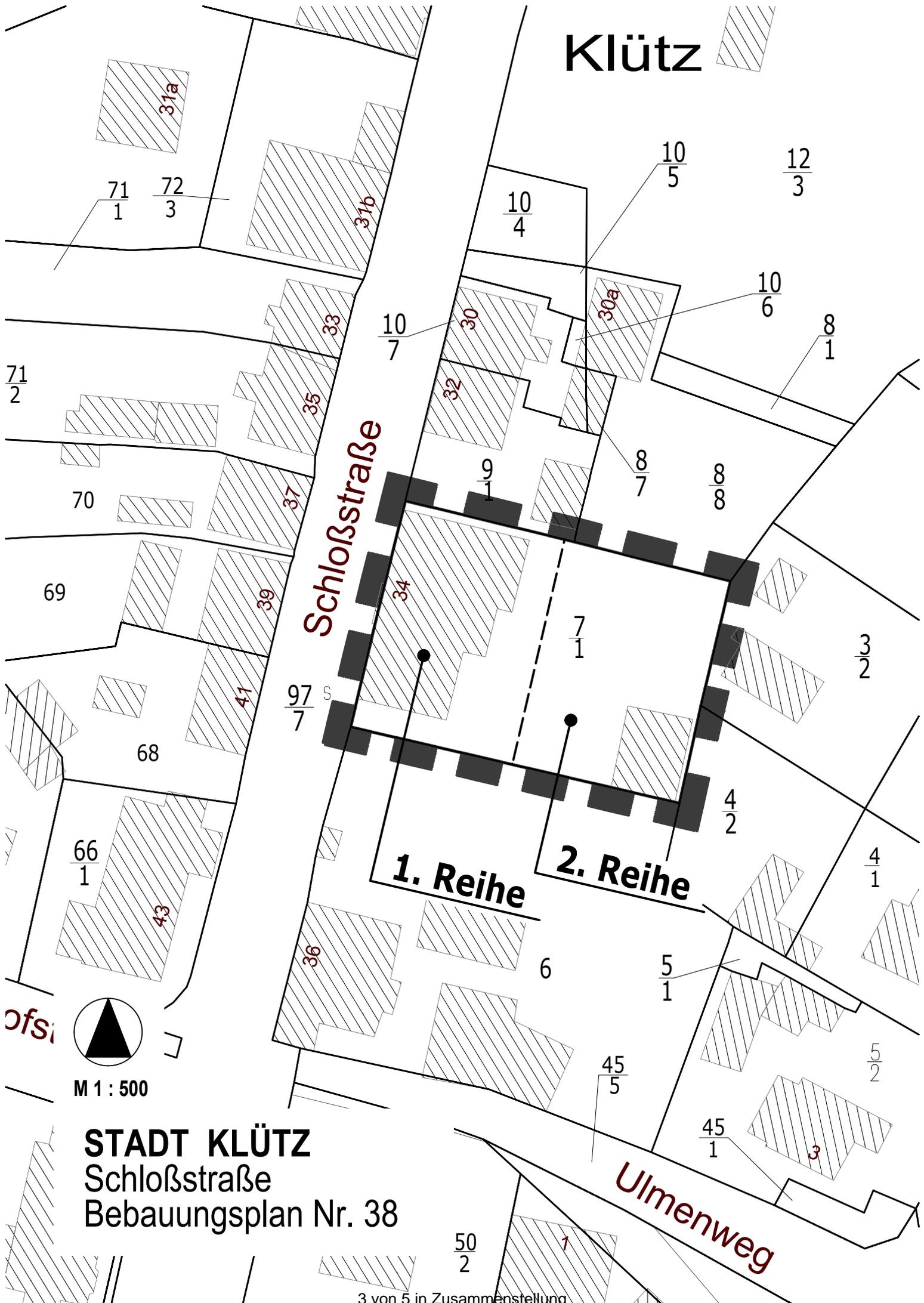
Text Teil (B)

Begründung

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Klütz



Schloßstraße

Ulmenweg

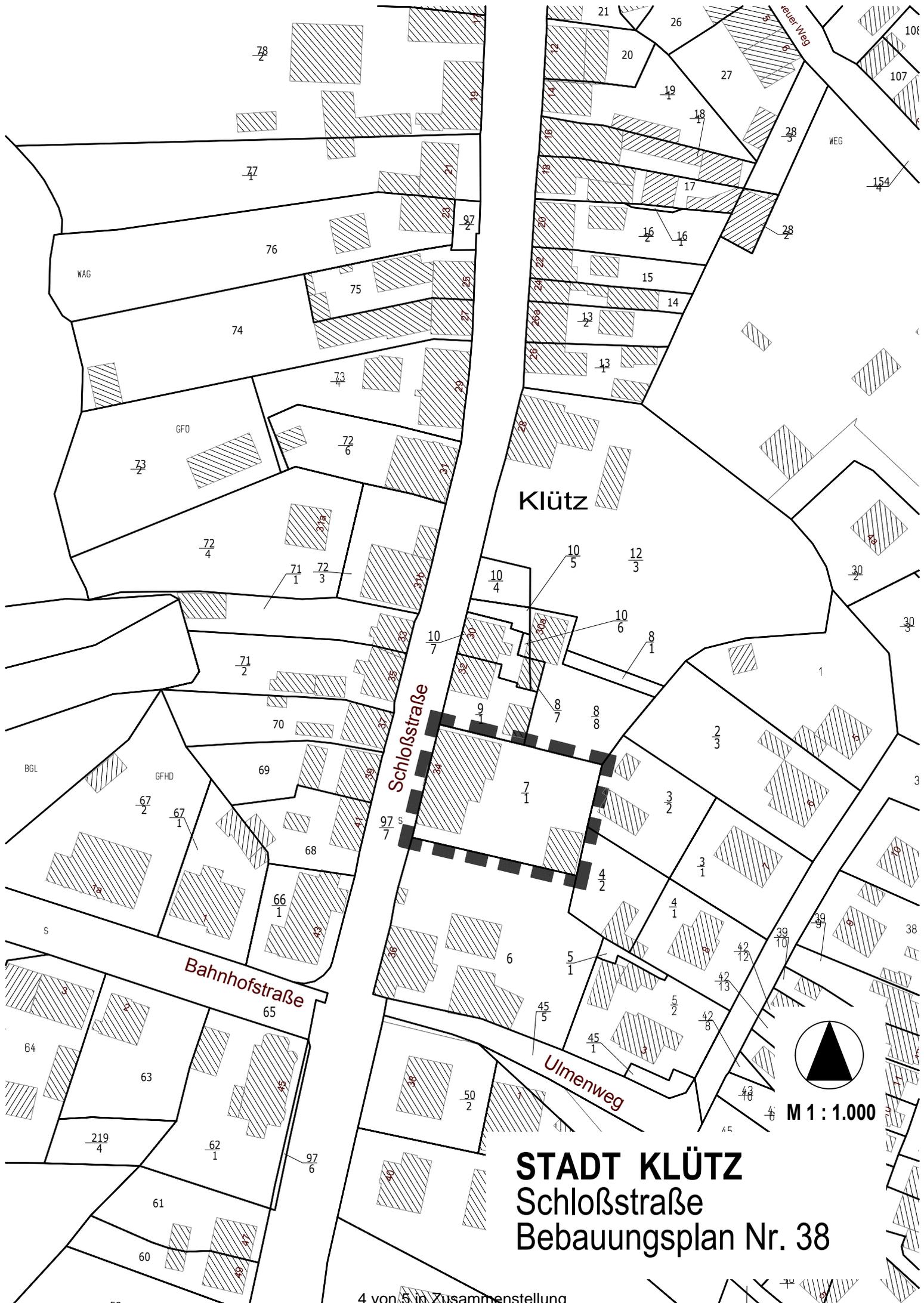
1. Reihe

2. Reihe

ofs
M 1 : 500



STADT KLÜTZ
Schloßstraße
Bebauungsplan Nr. 38



STADT KLÜTZ
Schloßstraße
Bebauungsplan Nr. 38



TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 DER STADT KLÜTZ FÜR EINEN TEILBEREICH AN DER SCHLOßSTRAßE FÜR DAS GRUNDSTÜCK SCHLOßSTRAßE NR. 34 (ALTES RATHAUS)

ÖSTLICH DER SCHLOßSTRAßE, BEGRENZT:

- IM NORDEN DURCH DIE SCHLOßSTRAßE 32,
- IM SÜDEN DURCH DIE SCHLOßSTRAßE 36,
- IM OSTEN DURCH HINTERLIEGENDE GRUNDSTÜCKE DER HAUSNUMMERN 7 UND 8 DER NEUEN SIEDLUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT (§ 9 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Nutzung des durch Planeintrag mit *2 bezeichneten Teilbereiches des Plangebietes ist erst dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das straßenbegleitend stehende „Alte Rathaus“ (mit *1 bezeichneter Teilbereich) im Bestand erhalten bleibt und saniert wird.

Auf der mit *2 bezeichneten Teilfläche ist eine Bebauung erst zulässig, wenn die Sanierungsarbeiten am „Alten Rathaus“ folgenden Stand erreicht haben.

- Die Außenfassade ist fertiggestellt und denkmalgerecht saniert unter Beachtung der Baugenehmigung, ihren Lebensbestimmungen und den sich aus der Baugenehmigung ergebenden Abstimmungserfordernissen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- Das Dach nebst Dachkonstruktion vollständig fertiggestellt und saniert ist unter Beachtung der Antragstellung und der zu erwartenden Baugenehmigung, wie vor.
- Die Fenster und Türen (nicht reine Innentüren) entweder neu oder vollständig saniert sind und eingebaut sind unter Beachtung der Antragstellung zu erwartenden Baugenehmigung, siehe wie vor.