



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

145/20

Status: öffentlich

2. Änderung des Bebauungsplans "August-Springer-Weg / Schönblickstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hier: Änderungsbeschluss und Offenlagebeschluss

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>25.11.2020</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
09.12.2020	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Stadt St. Georgen beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „August-Springer-Weg / Schönblickstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Geltungsbereich ist im Lageplan (Deckblatt) vom 24.11.2020 dargestellt.
2. Der Änderungsentwurf in der Fassung vom 24.11.2020 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Änderung des Bebauungsplans „August-Springer-Weg / Schönblickstraße“ zu unterrichten und zur Abgabe der Stellungnahme aufzufordern.

.....
Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

1. Anlass zur Planänderung und deren Ziele

Bereits 2011 wurden für den Bereich des ehemaligen Krankenhauses Planungsüberlegungen angestellt. Nach verschiedenen konzeptionellen Weiterentwicklungen mündeten diese Anstrengungen im Bebauungsplan „August-Springer-Weg / Schönblickstraße“, der die Errichtung von Geschosswohnungsbauten in Punktform mit darunter liegenden Tiefgaragen vorsah. Dieser ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 22.07.2016 rechtskräftig.

Diese Planungen wurden seit Ende 2016 weiterentwickelt und zusätzlich zu dem Geschosswohnungsbau wurden südlich des bestehenden Regenrückhaltebeckens neue Einfamilienhäuser geplant. Zudem wurden die geplanten Geschosswohnungsbauten in ihrer Zahl, Lage, Anordnung und Höhe verändert. Diese Umplanungen wurden in der 1. Änderung des Bebauungsplans „August-Springer-Weg / Schönblickstraße“ eingearbeitet, die am 15.09.2017 rechtsverbindlich wurde.

Nach der Umsetzung des ersten Bauabschnitts mit drei Gebäuden, wurde mit der Planung des zweiten Bauabschnitts begonnen. Hierbei wurde auf Grund der gestiegenen Kosten und dem Bedarf an Wohnraum für die Zielgruppe 50+ das Konzept für betreutes Wohnen / Servicewohnen in einem der größeren Baukörper (Haus B im zweiten Bauabschnitt) entwickelt. Der Gemeinderat wurde über diese Entwicklungen unterrichtet und hat diese bereits in nichtöffentlichen Sitzungen für gut befunden.

Die geänderten Ansprüche bedingen einen erhöhten Platzbedarf insbesondere für Gemeinschafts-, Versorgungs- und Verwaltungsräume sowie die üblichen Nebenräume. Daher wird eine Anpassung der Geschossigkeit / Höhe um ein zusätzliches Geschoss für das Haus B erforderlich.

2. Beschleunigtes Verfahren

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann die 2. Änderung des Bebauungsplans „August-Springer-Weg / Schönblickstraße“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Erhöhung der Geschossigkeit und Gebäudehöhen ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nur eine Beteiligungsrunde der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in Form der Offenlage vorgesehen. Auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die zusammenfassende Erklärung kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Das im Bebauungsplan dargestellte reine Wohngebiet entspricht

damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Somit ist auch die Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Anschluss an diesen Gemeinderatsbeschluss wird der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „August-Springer-Weg / Schönblickstraße“ mindestens für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Bekanntmachung der Auslegung wird auf der Homepage der Stadt St. Georgen veröffentlicht. Das öffentliche Auslegungsverfahren dient insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Bebauungsplanänderung berührten öffentlichen und privaten Belange. Hierdurch werden der Gemeinde die privaten Interessen und öffentliche Belange rechtzeitig sichtbar gemacht.

5. Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Gleichzeitig mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit durch Auslegung werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehört (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB).

6. Weiteres Vorgehen

Nach erfolgter Offenlage werden die Stellungnahmen gesammelt und abgewogen und dem Gemeinderat erneut zur Abwägung vorgelegt. Im Anschluss an die Abwägung findet der Satzungsbeschluss statt.

Anlagen:

- Cover
 - Satzungsentwurf
 - Planzeichnung Deckblatt
 - Begründung
-