



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

030/21

Status: öffentlich

2. Änderung des Bebauungsplans „August-Springer-Weg / Schönblickstraße,, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**hier: Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage und
Satzungsbeschluss**

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>09.03.2021</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge: Datum der Sitzung	Gremium
24.03.2021	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nach § 1 Abs. 7 BauGB werden die Stellungnahmen, wie in der Abwägungstabelle entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge, berücksichtigt.
2. Der Gemeinderat der Stadt St. Georgen beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „August-Springer-Weg / Schönblickstraße gem. § 10 BauGB als Satzung.

.....
Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Planungsanlass und Planungsinhalt

Im Bereich des ehemaligen Krankenhauses wurde 2016 Planungsrecht für Geschosswohnungsbauten in Punktform mit darunter liegenden Tiefgaragen geschaffen. Der erste Bauabschnitt mit drei Hauptbaukörpern wurde zwischenzeitlich realisiert und der zweite Bauabschnitt mit weiteren drei Baukörpern hochbaulich präzisiert.

Um den zwischenzeitlich gestiegenen Bedarf einer älteren Zielgruppe zu befriedigen, wurde der zweite Bauabschnitt um verschiedene Wohnkonzepte ergänzt. Dies reicht vom serviceorientierten Wohnen mit einzelnen zubuchbaren Leistungen und medizinischer Versorgung bis zur Tagespflege, welches in zwei der drei Gebäude im zweiten Bauabschnitt realisiert werden sollen. Insbesondere durch die neu hinzukommende Tagespflege mit Gemeinschafts-, Versorgungs- und Verwaltungsräumen ergibt sich ein zusätzlicher Platzbedarf. Dieser kann durch ein zusätzliches Geschoss in einem der Baukörper befriedigt werden. Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung war somit die Erhöhung der Geschossigkeit und maximal zulässigen Gebäudehöhe in einem der insgesamt neun Baufenster. Die sonstigen Festsetzungen bleiben unberührt und gelten weiter fort.

Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Daraus ergibt sich, dass ein einstufiges Verfahren (Verzicht auf Frühzeitige Beteiligung) möglich ist und eine Umweltprüfung / Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich sind (§ 13 (3) BauGB).

Die Offenlage fand vom 25.01.2021 bis einschließlich 26.02.2021 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21.12.2020 aufgefordert bis zum 22.02.2021 Stellung zu nehmen.

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen, sowie die dazugehörigen Beschlussvorschläge wurden tabellarisch aufgearbeitet. Die Abwägungstabelle liegt den Unterlagen bei. Durch die vorgetragenen Bedenken und Anregungen werden keine Änderungen notwendig.

Inhaltlich sind insbesondere die Anregungen aus der Öffentlichkeit zu erwähnen (siehe im Detail Abwägungstabelle). Hier wurde von drei Parteien vorgebracht, dass die Parksituation im Bereich August-Springer-Weg / Schönblickstraße derzeit bereits angespannt ist. Es wird eine Verschärfung der Situation durch das Vorhaben befürchtet. Grundsätzlich soll es durch das mit der Bebauungsplanänderung ermöglichte zusätzliche Geschoss nicht zu einer Verschlechterung der Situation im Bereich des August-Springer-Wegs und der Schönblickstraße kommen. Allerdings kann eine ungünstige Situation, die durch angrenzende Nutzungen verschuldet ist, nicht dem Vorhabenträger angelastet werden. Die Stellungnahme bezieht sich im Übrigen nur indirekt auf die geänderten Planinhalte. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Im Bauantragsverfahren ist die nach den einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben erforderliche Stellplatzanzahl nachzuweisen. Es wurde aufgrund der Nutzung von einem bauordnungsrechtlich

030/21

erforderlichen Stellplatzschlüssel von 0,5 ausgegangen.

Um die Situation zu verbessern wurde auf den Vorhabenträger eingewirkt und der Stellplatzschlüssel auf 0,7 angehoben, was dem voraussichtlichen zukünftigen Bedarf entspricht. Die Planung der FWD sieht darüberhinausgehend 3 zusätzliche Besucher-Stellplätze vor. Die FWD wird dies im Bauantrag so nachweisen. Damit werden die gesetzlichen Vorgaben übererfüllt und die Parksituation durch das vorliegende Vorhaben nicht weiter verschärft.

Aus Sicht der Verwaltung kann daher die vorliegende Änderung zur Satzung beschlossen werden.

Finanzierung ☐ Ja ☐ Nein		Veranschlagung im laufenden Haushaltsjahr	
		☐ im Verwaltungshaushalt FiPos.€	☐ im Vermögenshaushalt FiPos.€
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)€	Jährliche Folgekosten/ Folgekosten ☐ keine€	Gesamtfinanzierung Eigenanteil€	Gesamtfinanzierung Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge etc.)€

Bemerkungen:

Anlagen:

Gesamtunterlagen Änderung des Bebauungsplan „August-Springer-Weg / Schönblickstraße“ vom 24.03.2021, bestehend aus:

Cover mit Satzung

Deckblatt

Begründung

Abwägungstabelle mit Stellungnahmen und Beschlussvorschläge vom 24.03.2021

Liste Private Einwender (vertraulich, nur für den Gemeinderat) vom 24.03.2021

