



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

046/21

Status: öffentlich

**Bebauungsplan "Ackerstraße Ost" im beschleunigten Verfahren
(Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)
hier: Aufstellungsbeschluss**

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>24.03.2021</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
28.04.2021	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Stadt St. Georgen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplan „Ackerstraße Ost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2021 wird gebilligt.

.....
Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

1. Anlass der Planung

Im Januar 2020 wurde der Stadt St. Georgen eine Bauvoranfrage für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Ackerstraße 12 Flst.-Nr. 229 und 229/1 vorgelegt. Die beiden Grundstücke liegen bauplanungsrechtlich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, d.h. es liegt kein Bebauungsplan vor und die Zulässigkeit wird nach § 34 BauGB geregelt. Hier wird die Umgebungsbebauung als Maßstab genommen.

Im Zuge der Bearbeitung der Bauvoranfrage wurde das Einvernehmen durch den Technischen Ausschuss im Umlaufverfahren verweigert (Sitzung wurde aufgrund der Viruserkrankung „COVID 19“ abgesagt). Bei der Angrenzeranhörung sind sehr viele Einwendungen eingegangen, die hauptsächlich die massive Verdichtung beklagen und die verkehrliche Situation in der Ackerstraße mit den bereits vorhandenen Gebäuden und Fahrzeugen für grenzwertig halten. Die zusätzlichen 34 Wohneinheiten würden sich nicht in die Umgebung einfügen.

Am 21.07.2020 hat die Baurechtsbehörde den Bauvorbescheid erlassen und dem Vorhaben nicht zugestimmt. Daraufhin fanden Gespräche mit der Eigentümerin wie auch dem Planer statt. Das Ergebnis war eine erneute Bauvoranfrage, welche am 07.12.2020 für die Errichtung von 3 x 5 Reihenhäusern eingereicht wurde. Auch im Zuge der Bearbeitung dieser Bauvoranfrage gingen sehr viele Angrenzereinwendungen ein, die weiterhin die Verkehrssituation und die massive Überbauung sowie die hohe Anzahl an Wohneinheiten vortrugen. Der Technische Ausschuss hat am 27.01.2021 das Einvernehmen zu den 3 x 5 Reihenhäusern verweigert. Die Verwaltung schlug eine Alternativbebauung mit 6 Doppelhäusern vor, die vom Technischen Ausschuss begrüßt wurde.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Da es sehr schwierig wird, ohne planungsrechtliche Festsetzungen die Bebauung eines unbebauten Innenstadtgrundstücks zu regeln, beabsichtigt die Verwaltung einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Für den Aufstellungsbeschluss ist vorerst nur der Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellt. Weitere Festsetzungen werden erst im Zuge des Verfahrens festgelegt. Geplant ist die Errichtung eines reinen Wohngebiets, welches ausschließlich der Unterbringung von Wohngebäuden dient. Bei den zukünftigen Festsetzungen wird sowohl die Umgebungsbebauung berücksichtigt, als auch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. dem Auftrag, eine Nachverdichtung im Innenbereich vorzunehmen, um die Inanspruchnahme von Flächen auf der grünen Wiese zu vermeiden.

Beabsichtigt ist im Anschluss an die Aufstellung des Bebauungsplans den Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet „Ackerstraße Ost“ zu fassen. Mit der Veränderungssperre soll der künftige Planbereich gesichert werden.

046/21

3. Beschleunigtes Verfahren

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung ist u.a. dass eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Auf den Grundstücken 229 und 229/1 befand sich ein Wohngebäude. Das Grundstück wurde 2020 freigeräumt und soll nun einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden. Somit ist die Voraussetzung der Wiedernutzbarmachung von Flächen gegeben. Der Schwellenwert der Größe der voraussichtlich versiegelten Fläche mit 20.000 qm wird nicht erreicht, da die nutzbaren Grundstücke nur ca. 3.000 qm Grundfläche haben. Die Anwendungen dieses beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB führt dazu, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ausgeführt werden kann. Die Umweltbelange werden jedoch in den Abwägungsvorgang eingestellt.

4. Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan 2000 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und anderer Stellen

Da sich der Bebauungsplan noch im anfänglichen Entwurfsstadium befindet, wird die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und anderer Stellen im nächsten Verfahrensschritt durchgeführt werden.

Des Weiteren werden zu diesem Zeitpunkt die weiterentwickelten planungsrechtlichen Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung zum Bebauungsplan vorgelegt werden.

Finanzierung <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		Veranschlagung im laufenden Haushaltsjahr	
		<input type="checkbox"/> im Verwaltungshaushalt FiPos.€	<input type="checkbox"/> im Vermögenshaushalt FiPos.€
Gesamtkosten	Jährliche	Gesamtfinanzierung	Gesamtfinanzierung

046/21

der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten€	Folgekosten/ Folgelasten <input type="checkbox"/> keine€	Eigenanteil€	Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge etc.)€
--	---	-----------------------	---

Bemerkungen:

Anlagen:

- Deckblatt
 - Satzung
 - Entwurf des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan „Ackerstraße Ost“
 - Entwurf der Bauvorschriften
 - Entwurf der Begründung
-