

Beschlussvorlage

Drucksache-Nr.

24.157

Dienststelle

Fachgebiet Stadtplanung

Datum

21.05.2024

Beratungsfolge	öff	nichtöff.	Sitzungstermin
Bau- und Umlegungsausschuss	X		24.06.2024
Gemeinderat	X		24.06.2024

Betreff

Bebauungsplanänderung "Französische Cité, Teilbereich I - Cité Bretagne - 2. Änderung"

- a) Änderung des Geltungsbereiches
- b) Billigungsbeschlüsse
- c) Offenlagebeschlüsse

Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung „**Französische Cité, Teilbereich I - Cité Bretagne - 2. Änderung**“ gemäß dem Übersichtsplan vom 29.05.2024.
- b) Der Gemeinderat **billigt** die Entwürfe der Bebauungsplanänderung „**Französische Cité, Teilbereich I - Cité Bretagne - 2. Änderung**“ sowie die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich deren Begründungen vom 29.05.2024.
- c) Der Gemeinderat **beschließt**, die Entwürfe der Bebauungsplanänderung „**Französische Cité, Teilbereich I - Cité Bretagne - 2. Änderung**“ sowie die örtlichen Bauvorschriften vom 29.05.2024 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich deren Begründungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und durch Aushang zur Verfügung zu stellen.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl Ja	Anzahl Nein	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (siehe Protokoll)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hat die Beschlussvorlage **finanzielle Auswirkungen** oder werden Finanzmittel bewirtschaftet? nein **ja, weitere Ausführungen**

Es handelt sich um einen Grundsatzbeschluss (Kostenschätzung)
 Baubeschluss (Kostenberechnung)

Gesamtkosten/-einnahmen der Maßnahme **insgesamt:**
 Kosten/Einnahmen der Maßnahme **im Haushaltsjahr:** 4000,00

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan veranschlagt?
 ja, Haushaltsansatz insgesamt: 200.000 bei
 Sachkonto: 443610000
 Kostenstelle / Investition: 261000000
 Ist der Ansatz ausreichend bzw. werden die geplanten Einnahmen erreicht?
 ja nein, überplanmäßige Auszahlung
 Höhe von
 Deckung bei
 Sachkonto:
 Kostenstelle / Investition:
 erwartete Mindereinnahme:
 nein: Ist eine außerplanmäßige Auszahlung erforderlich?
 nein ja bei
 Sachkonto:
 Kostenstelle / Investition:
 Deckung durch
 Sachkonto:
 Kostenstelle / Investition:

Auswirkungen auf künftige Ergebnishaushalte, gibt es jährliche Folgekosten?
 nein ja, Personalkosten
 Sachkosten
 Abschreibungen

Feststellungen zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahme (Raumprogramme, Kennzahlen, u.ä.):

Gibt es eine Gegenfinanzierung (Zuweisungen, Zuschüsse, Förderprogramme)?
 nein ja,
 Name:
 Höhe:
 Sachkonto
 Kostenstelle
 Ist die Gegenfinanzierung dauerhaft?
 nein ja

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Auswirkungen auf den **Klimaschutz:** positiv keine negativ

Kurzbeschreibung des Sachverhalts:

Das geplante Vorhaben eines Gesundheitszentrums in der Ufgaustraße 2 wurde im Gestaltungsbeirat mehrfach beraten.

Das im Rahmen einer Bauvoranfrage zur Genehmigung beantragte Vorhaben verstößt teilweise gegen die Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Französische Cité, Teilbereich I - Cité Bretagne“. Um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen und eine effektivere Bebauung des Grundstücks zuzulassen, soll der Bebauungsplan entsprechend angepasst werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Stärkung der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit ist nicht erforderlich, eine Umweltprüfung wird nach § 13a Baugesetzbuch nicht durchgeführt, ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Der Geltungsbereich ist gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 13.05.2024 geringfügig um die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erweitert.

Ausführliche Begründung:

Der Gemeinderat hat die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Französische Cité, Teilbereich I - Cité Bretagne – 2. Änderung“ am 13.05.2024 mit DS 24.136 beschlossen.

Der Bebauungsplan „Französische Cité, Teilbereich I - Cité Bretagne“ stammt aus dem Jahr 2006. Das Grundstück Flst.-Nr. 4300/56, gelegen im MI 4 westlich der Allee Cité, ist bisher unbebaut und steht im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Cité. In den vergangenen ca. 1,5 Jahren wurde in enger Abstimmung zwischen einem Vorhabenträger und der Entwicklungsgesellschaft sowie unter mehrfacher Einbeziehung des Gestaltungsbeirats für dieses Grundstück das Vorhaben „Gesundheitszentrum Cité“ entwickelt. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates sind in der Planung des Bauvorhabens berücksichtigt worden.

Das vom Gestaltungsbeirat befürwortete Vorhaben entspricht in Teilen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Dies betrifft insbesondere:

- die Gebäudehöhe;
- die einheitliche Erdgeschossfußbodenhöhe
- die Beachtung des Zufahrtverbotes aufgrund der Anordnung der Zufahrt zur Tiefgarage
- in geringfügigem Maße die Grundflächenzahl (GRZ), d.h. das Verhältnis von Grundstücksfläche zu überbauter Fläche.

Zugleich hat sich bei der Erarbeitung des Vorhabens herausgestellt, dass die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans für den Bereich dieses Grundstücks nicht bzw. nicht mehr vollständig sachgerecht sind. So berücksichtigt die im Bebauungsplan vorgeschriebene – über das Grundstück insgesamt in drei Stufen gestaffelte – Erdgeschossfußbodenhöhe zu wenig die tatsächliche Höhenlage der umliegenden Straßen. Die im Bebauungsplan enthaltene Begrenzung der Gebäudehöhe lässt bei den heute häufig erforderlichen Geschosshöhen eine vollständige Ausnutzung der im Bebauungsplan zugelassenen Geschossigkeit (4 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) nicht zu und steht damit auch dem übergreifenden Ziel einer besseren Ausnutzung des knappen Baulands entgegen; zudem wurden in der Vergangenheit auch bei umliegenden Gebäuden bereits Befreiungen von der Gebäudehöhe erteilt. Die gemäß Bebauungsplan vorgesehene Zufahrt zur Tiefgarage von Westen her (Straßburger Straße) ist aus heutiger Sicht nicht mehr sinnvoll, da gerade

die Straßburger Straße den geringsten Querschnitt aller umliegenden Straßen aufweist und gerade dort gegenüberliegend Wohnbebauung entstanden ist, während in Richtung Norden (nördlich der Ortenustraße) ein noch unbebautes städtisches Grundstück gegenüberliegt.

Um die genannten Defizite des Bebauungsplans zu beseitigen und das städtebaulich begrüßenswerte Vorhaben „Gesundheitszentrum Cité“ baurechtlich zu ermöglichen, ist der Bebauungsplan zu ändern. Mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung als Angebotsbebauungsplan wird sowohl der Dringlichkeit der Realisierung des Vorhabens als auch den übergreifenden städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung getragen. Einzelheiten des Vorhabens werden zudem auch Gegenstand des mit der Entwicklungsgesellschaft abzuschließenden Kaufvertrags sein.

Aufgrund der geringen Größe und der Lage im Innenbereich soll die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Damit kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wesentlich schneller ablaufen, so wird zum Beispiel auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch verzichtet. Trotz der Beschleunigung des Verfahrens ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der „Offenlage“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vorgesehen. Dies bedeutet, dass die Öffentlichkeit die Möglichkeit hat, sich zu den vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans zu äußern und eventuelle Bedenken oder Einwände vorzubringen.

Eine Umweltprüfung wird im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch nicht durchgeführt, ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Bereits für den ursprünglichen Bebauungsplan „Französische Cité, Teilbereich I - Cité Bretagne“ wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Auswirkungen auf die Umwelt dokumentiert. Durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich voraussichtlich keine weiteren Auswirkungen auf die Umwelt, da es sich um ein bereits überplantes Grundstück handelt.

Mit der zu beschließenden Änderung des Bebauungsplanes wird dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung Rechnung getragen. Mit der vorgesehenen Nachverdichtung wird das Grundstück effektiver genutzt und so an anderer Stelle unbebaute, ökologisch wertvolle Frei- und Grünfläche geschont.

Der Vorhabenträger hat die Kostenübernahme erklärt.

Anlagen

- Anlage 1 Übersichtsplan Geltungsbereich Änderung vom 29.05.2024
- Anlage 2 Entwurf Planzeichnung vom 29.05.2024
- Anlage 3 Entwurf geänderte textliche Festsetzungen vom 29.05.2024
- Anlage 3a Festsetzungen rechtsverbindlicher B-Plan mit Legende vom 10.04.2006
- Anlage 4 Entwurf Bebauungsplan Begründung vom 29.05.2024
- Anlage 5 Entwurf Satzung