



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Jella Rohde

**Bebauungsplan P-11-19 "Pfannestiel" mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- Billigungsbeschluss und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung**

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge zur öffentlichen Auslegung
2. Bebauungsplan bestehend aus:
 - a. Planblatt
 - b. Textliche Festsetzung
 - c. Begründung
3. Geltungsbereich
4. Bebauungsvorschlag

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	12.11.2024	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	22.11.2024	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die in der Anlage 1 dargestellten Abwägungsvorschläge zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planauslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden als Abwägungsergebnis beschlossen.
2. Der Bebauungsplan P-11-19 "Pfannestiel" mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf und den textlichen Festsetzungen, wird unter Hinweis auf die Begründung gebilligt.
3. Der Bebauungsplanentwurf P-11-19 "Pfannestiel" wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB unter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange auf die Dauer von einem Monat erneut öffentlich ausgelegt.

Finanzielle Auswirkungen		Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Keine Honorarkosten für Gutachten und Planungsleistungen werden anteilig vom Erschließungsträger übernommen (s. Kostenübernahmevertrag vom 25.06.2019)			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Die Planungskosten werden anteilig vom Erschließungsträger getragen			
Haushaltsmittel vorhanden?	Keine erforderlich			
Folgekosten?	Sämtliche Folgekosten werden von dem Erschließungsträger übernommen			

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
X	Nein (s. Begründung)		

I. Zusammenfassung

Durch die Änderung der Verkehrsfläche des Plangebiets von öffentlicher Verkehrsfläche in eine private Verkehrsfläche/ bzw. in einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg, wurde auf die Erstellung eines städtebaulichen Vertrags verzichtet. Dies hat zur Folge, dass Änderungen an dem Planblatt, den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung vorgenommen werden mussten.

Nach der durchgeführten öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanunterlagen vom 02.05.2023 bis 02.06.2023 ergaben sich ebenfalls Änderungen der Planinhalte des Bebauungsplanes P-11-19 „Pfannestiel“.

Aufgrund der vorgenannten Änderungen muss der Bebauungsplan mit zugehörigen Dokumenten erneut öffentlich ausgelegt werden.

In der heutigen Sitzung sollen das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung und der überarbeitete Bebauungsplanentwurf gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von einem Monat beschlossen werden.

II. Sachvortrag

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes P-11-19 umfasst die Flurnummern (Fl. Nr.) 57, 57/4, 57/7, 57/8, 81/3 und Teilflächen der Fl. Nr. 8/2 und 81/5, alle der Gemarkung Penzen-dorf. Der Geltungsbereich wurde um eine Teilfläche der Flurnummer 8/2 erweitert, um den Anknüpfungsbereich an der öffentlichen Straße „Pfannestiel“ aufzugreifen (s. Anlage 3).

2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr.1 und Abs.3 i.V.m. §13 Abs.2 Nr.2 BauGB hat bereits vom 02.05.2023 bis 02.06.2023 stattgefunden. Da die Grundzüge der Planung nach Änderung der Verkehrsfläche und Einarbeitung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung berührt sind, muss eine erneute öffentliche Auslegung erfolgen.

3. Städtebauliche Baukonzeption

Ein Bauvorschlag des Investors für die neuen Baugrundstücke liegt der Vorlage bei. Der Städtebauliche Entwurf bleibt von den Änderungen in seinen Grundzügen unberührt (s. Anlage 3). Der Bauvorschlag wurde bereits in der Stadtratssitzung vom 31.03.2024 gebilligt.

4. Ergebnis der durchgeführten öffentlichen Auslegung

Die sich aus der Auswertung der Stellungnahmen ergebenden Themenbereiche werden in der als Anlage beigefügten Abwägungsempfehlungstabelle behandelt (s. Anlage 1).

5. Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

Hinweis:

Auf die Kennzeichnung der vorgenommenen Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung wurde in den Dokumenten verzichtet, da die Unterlagen wesentlich überarbeitet wurden und die erneute Öffentliche Auslegung ohne Einschränkungen zu Planinhalten durchgeführt werden soll.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen an den Dokumenten.

Planblatt	<ul style="list-style-type: none"> • Vormalig öffentliche Verkehrsfläche wurde in private, öffentlich gewidmete Verkehrsfläche geändert • Flächen zur Retention und Versickerung von Niederschlagsabwasser wurden zusätzlich eingefügt • Bäume mit Standortbindung wurden eingefügt • Vorgartenzonen wurden lediglich angrenzend an den Wendehammer ausgewiesen • Zusätzliche Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen wurden ausgewiesen • Dimensionierung und Ausstattung der Erschließungswege und des Wendehammers wurden abgeändert • Überschwemmungslinien wurden als nachrichtliche Übernahme dargestellt • Hinweise wurden ergänzt • Baufenster wurden angepasst • Trockengraben wurde eingefügt
Textliche Festsetzung	<p>I: Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die festgesetzte Bezugshöhe wurde aufgrund des Überschwemmungsgebiets auf die einheitliche Höhe von 316,00 Meter über Normalhöhennull festgesetzt. • Festsetzungen zu Nebenanlagen wurden ergänzt • Festsetzungen zu Luft- und Wärmepumpen wurden ergänzt • Festsetzungen zur dezentralen Regenwasserbehandlungen wurden ergänzt • Festsetzungen zur privaten Erschließung wurde ergänzt <p>II: Grünordnung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zu Grünflächen wurden ergänzt • Festsetzungen zu den privaten Grünflächen wurden ergänzt und überarbeitet • Flächen zur Retention und Versickerung von Niederschlagsabwasser wurden zusätzlich eingefügt <p>III: Gestalterische Festsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zu Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien wurden überarbeitet • Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen wurden ergänzt • Festsetzungen zu Aufschüttungen/ Abgrabungen wurden ergänzt <p>VI: Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweise wurden ergänzt • Die Pflanzliste wurde erneuert • Darüber hinaus wurden geringe redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Begründung	<ul style="list-style-type: none"> • Hinzugekommene textliche Festsetzungen wurden begründet • Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan, die Altlastenuntersuchung, eine Tabelle zur Ermittlung der abflusswirksamen Flächen und das Baugrundgutachten wurden als Anlagen beigefügt • Darüber hinaus wurden redaktionelle Änderungen und Ergänzungen resultierend aus den vorgenommenen Änderungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen.
------------	--

6. Weiteres Verfahren

Nach der Billigung der überarbeiteten Entwürfe durch den Stadtrat erfolgt die erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat.

7. Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gemäß §13a Abs. 2 Nr.2 BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst. Die bisherige Darstellung als gemischte Baufläche im gesamten Planungsgebiet wird als Wohnbaufläche dargestellt, was der tatsächlichen Nutzung und den Zielen der städtebaulichen Planung entspricht.

Der berichtigte Flächennutzungsplan wird öffentlich bekannt gemacht und in entsprechender Anwendung des § 6 Abs. 5 BauGB zur Einsicht bereitgehalten.

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten (z. B. Vervielfältigung der Planunterlagen) keine weiteren Kosten.

Der Vorhabenträger wird entsprechend dem abgeschlossenen Kostenübernahmevertrag zur anteiligen Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

IV. Klimaschutz

Es ergeben sich keine entscheidungsrelevanten Auswirkungen auf den Klimaschutz, da hier ein bis vor wenigen Jahren bebautes Gewerbegrundstück wieder baulich genutzt werden soll.