



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0134/2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	08.06.2021	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung - ev. Jugendbildungsstätte, Telegrafstraße hier: Ziel der Planung sowie Erläuterung der Planinhalte, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. (1) BauGB und Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.88, 1.Änderung – ev. Jugendbildungsstätte, Telegrafstraße – im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und beauftragt die Verwaltung den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen
Kosten €	Produkt 1.09.01.01.01	Haushaltsjahr 2021
Vorgesehen im	<input type="checkbox"/> Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Finanzplan
Haushaltsmittel	<input type="checkbox"/> stehen zur Verfügung	<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung

Erläuterung:

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 88 ist die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der evangelischen Jugendbildungsstätte in der Telegrafstraße. Innerhalb des als Sondergebiet für Schulungsstätten, Freizeit und kirchliche Zwecke ausgewiesenen Gebiets sind mit Baugrenzen erfasste überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Hierin können die zur Erfüllung des Nutzungszwecks erforderlichen baulichen Anlagen errichtet werden. Zum Zeitpunkt der damaligen Bebauungsplanaufstellung bestand die Absicht, neben dem Gästehaus ein separates Gebäude zu errichten. Im Rahmen der laufenden Sanierungsplanungen und -maßnahmen für das Gesamtgelände ist der Trägerverein von diesem Vorhaben abgerückt. Stattdessen soll ein neuer Speise- und Küchensaal an den vorhandenen Küchen- und Speisesaaltrakt angebaut werden. Um hierfür die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes

erforderlich. Diese Änderung stellt sich als Flächentausch dar, indem die bisher festgesetzte Baufläche aufgegeben wird und dafür die Baufläche im Bereich von Turnhalle und Verwaltungsgebäude erweitert wird. Der Flächentausch ist im Umfang ausgeglichen, die neue Baufläche wird nicht größer als die derzeit festgesetzte.

Die Auswirkungen der geplanten Änderung werden als gering angesehen. An die Stelle eines Baufensters auf bisher unbebauten Grundstücksflächen tritt die Ausweitung eines Baufensters mit bereits zum Teil versiegelten Flächen (Asphalt, Pflaster). Dennoch sind auch Grünflächen betroffen, die mit Bäumen und Sträuchern bestanden sind. Zur Abschätzung der Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Die Artenschutzvorprüfung ist der Vorlage beigelegt (Anlage 4).

Neue Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Die für das ursprüngliche Baufenster vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind über den städtebaulichen Vertrag mit der Eigentümerin (evangelische Gesellschaft für Deutschland KdöR) zugeordnet. An der Zuordnung wird festgehalten, sie wird im Zuge einer redaktionellen Anpassung des städtebaulichen Vertrags bestätigt.

Die skizzierten Rahmenbedingungen zeigen, dass die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes soll demzufolge im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB wird abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird die Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Absatz 2 BauGB am Planaufstellungsverfahren beteiligt.

Die Kosten für die Durchführung des Planungsverfahrens werden vom Vorhabenträger übernommen, der städtebauliche Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger wird angepasst (Aktualisierung der Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Speise- und Küchentrakt).

Anlagen:

1. BP 88, 1. Änderung - Geltungsbereich
2. BP 88, 1. Änderung - Planzeichnung
3. BP 88, 1. Änderung - Begründung
4. BP 88, 1. Änderung - Artenschutzvorprüfung Stufe 1