



Bauleitplanung der Stadt Bürstadt;
Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in der Stadt Bürstadt

hier: a) Kenntnisnahme des Ergebnisses der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) § 3 Abs. 2 BauGB

b) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

c) Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Ralf Gawlik	<i>Datum</i> 20.09.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtverordnetenversammlung (Entscheidung)	11.10.2023	Ö
Magistrat der Stadt Bürstadt (Entscheidung)	09.10.2023	Ö
Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung (Entscheidung)	26.09.2023	Ö

Beschlussvorschlag

- a) **Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan eingegangen sind.**
- b) **Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.**

Der Magistrat wird beauftragt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.

- c) **Der Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in der Stadt Bürstadt, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie den in der Begründung genannten Anlagen, wird hiermit gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.**

Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Juli 2023 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt. Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, den Bebauungsplan durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten zu lassen.

Sachverhalt

Die Stadt Bürstadt hat sich zum Ziel gesetzt, dringend benötigten Wohnraum vorzugsweise durch Maßnahmen der baulichen Innenentwicklung zu schaffen. Ein solches privates Bauvorhaben wurde für den Standort des ehemaligen Hotel Berg an der Vinzenzstraße an die Stadt herangetragen. Das ehemalige Hotel soll entkernt und zu Wohnungen umgebaut werden. Östlich des Hotels befinden sich kleinere Nebengebäude und ein Wohnhaus, das jedoch in einem schlechten baulichen Zustand ist. Die Fläche östlich des Hotelgebäudes soll daher vollständig geräumt und an dieser Stelle ein Neubau mit weiteren Wohnungen entstehen, der baulich entlang der Bürgermeister-Siegler-Straße mit dem ehemaligen Hotelgebäude verbunden werden soll. Hierdurch wird die Südwestecke des Wohnquartiers zwischen Vinzenzstraße, Nibelungenstraße, Am Entenpfad und Bürgermeister-Siegler-Straße städtebaulich abgeschlossen werden. Die Gebäude werden nach aktuellen energetischen Standards gebaut und sollen als Mietwohnungen das Wohnraumangebot in Bürstadt ergänzen. Vor allem die geplanten Wohnungen im ehemaligen Hotel sind vergleichsweise klein und somit ideal für alleinstehende Personen. Hier besteht ein zunehmender Bedarf von Mitarbeitern Bürstädter Firmen, die teilweise nur unter der Woche in Bürstadt leben oder bislang aus anderen Orten einpendeln. Gerade auch für ältere Personen besteht ein zunehmender Bedarf an kleinen bezahlbaren und barrierefrei erreichbaren Wohnungen. Es ist daher vorgesehen, die meisten Wohnungen mit einem Fahrstuhl barrierefrei erreichbar zu machen. Die Nähe des Vorhabens zu den Haltestellen des ÖPNV (Bahnhof und Buslinien) macht den Standort gerade für Menschen mit eingeschränkter persönlicher Mobilität sehr attraktiv.

Um das Vorhaben der Wohnraumschaffung und baulichen Innenentwicklung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung erforderlich, weil sich das Vorhaben hinsichtlich der Grundfläche und auch der geplanten Geschossigkeit nicht in das bauliche Quartier einfügt. Gerade an dieser Stelle im zentralen Stadtkernbereich ist die geplante bauliche Nachverdichtung aber angemessen und städtebaulich vertretbar. Wenn die Städte aus Gründen des Umwelt- und Flächenschutzes nicht mehr in die Fläche wachsen sollen, müssen sie maßvoll in die Höhe wachsen, denn hierdurch werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst.

Im Plangebiet soll zusätzliche Wohnbaufläche für ca. 25 Wohneinheiten in vier Geschossen (plus Tiefgaragengeschoss) entstehen. Dabei ist eine effizientere Flächennutzung durch Geschosswohnungsbau im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung vorgesehen.

Aufgrund überwiegend fehlender planungsrechtlicher Grundlagen sind die Möglichkeiten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet momentan nur sehr begrenzt. (siehe auch später unter planungsrechtliche Grundlagen) und somit ohne Aufstellung eines Bebauungsplans für eine effiziente Wohnraumschaffung nicht verfügbar. Nachdem es für diesen Bereich bislang keinen Bebauungsplan gibt, wären im Sinne einer Folgenutzung des früheren Hotels auch andere Nutzungen vorstellbar, die weniger gut zu den Zielen der städtischen Entwicklung passen. Mit dem Bebauungsplan wird daher im öffentlichen Interesse auch das Ziel einer städtebaulichen Ordnung verfolgt, um Fehlentwicklungen durch ggf. nicht gewünschte Folgenutzungen auszuschließen.

Der Bebauungsplan soll auch bei eventuellen späteren Veränderungen der Nutzungen in diesem Bereich weiterhin die Zulassungsgrundlage für Bauvorhaben sein und dient der Stadt als wirksames planerisches Steuerungsinstrument. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan könnte diese Flexibilität nur sehr eingeschränkt und mit einem hohen Verwaltungs- und späterem Umplanungsaufwand abbilden. Vor allem zur Sicherung der mittel- bis langfristigen Nachverdichtungsoptionen auf dem Grundstück wird daher ein klassischer „Angebots-

Bebauungsplan“ aufgestellt.

Das Anliegen des hier konkret anfragenden Bauvorhabenträgers deckt sich mit dem Entwicklungsziel „Innenentwicklung“ der Stadt Bürstadt. Durch eine Folgenutzung und Aufstockung des leerstehenden Hotels und die Neuerrichtung eines Mietswohnhauses in bisher unternutzten Brachflächen kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden, ohne die Siedlungsränder in den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Außenbereich auszudehnen. Eine Innenentwicklung ist allgemein auch sehr flächenschonend, da meistens bestehende Erschließungsinfrastruktur mitbenutzt werden kann.

Sonstige Nachverdichtungsoptionen in der Nähe des vorliegenden Plangebiets werden aus Gründen der Eigentümerstruktur wahrscheinlich allenfalls langfristig zur flächenschonenden Innenentwicklung beitragen können. Es ist daher aktuell nicht beabsichtigt, über das Grundstück des ehemaligen Hotels hinaus weitere Flächen in den Bebauungsplan einzubeziehen. Dies auch deshalb, um den Kreis der von der konkret beabsichtigten Bebauung betroffenen Nachbarn nicht unnötig zu vergrößern. Grundsätzlich wären Maßnahmen der baulichen Nachverdichtung aber auch auf umliegenden Flächen vorstellbar und sinnvoll.

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 12.07.2023 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung im Norden der Stadt Bürstadt mit dem Ziel der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum, den Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in der Stadt Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die innerhalb des in Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am 12.07.2023 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 08.09.2023, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 27.07.2023 hingewiesen wurde. **Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.**

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2023 über die Planung informiert. Ihnen wurde

Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 08.09.2023 gegeben.

Fortführung des Verfahrens

Alle aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung einzeln wiedergegeben. Sie wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.

Zur Fortführung des Verfahrens sind nunmehr alle eingegangenen Einwendungen im Einzelnen zu behandeln und es ist ein Beschluss hierüber zu fassen. Die sich danach ergebende Planfassung ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Zu berücksichtigende Einwendungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine nicht nur unwesentliche Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes erfordern würden und damit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

Finanzielle Auswirkungen

Keine, Kosten für das Verfahren trägt der Investor.

Ralf Gawlik
Dezernatsleitung

Anlage/n

1	s_500_230920
2	SV_An1_1000_A4_230918
3	E_Behandlung_230919
4	Stellungnahmen komplett_230920 geschwärzt
5	S_Textfestsetzungen_230920_farbig
6	S_Begründung_230920_farbig