



4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Südlich der Gartenstraße" hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Ralf Gawlik	<i>Datum</i> 21.06.2024
--	-----------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtverordnetenversammlung (Entscheidung)	03.07.2024	Ö
Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung (Entscheidung)	02.07.2024	Ö
Magistrat der Stadt Birstadt (Entscheidung)	25.06.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Dem Aufstellungsbeschluss gem § 2 Abs. 1 BauGB zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Südlich der Gartenstraße" in Birstadt wird zugestimmt.

Sachverhalt

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 20. Juni 2024, aus dem Antrag der Fraktion der SPD "Freizeitkicker" die Verwaltung beauftragt für die Bereiche des Freizeitkickergeländes und des Areals südlich der Gartenstraße Aufstellungsbeschlüsse für Bauleitplanverfahren zu fassen.

Das Areal südlich der Gartenstraße soll dabei als Ersatzfläche für Freizeitaktivitäten festgesetzt werden. Darüber hinaus könnten im Rahmen der Studie zu Starkregenereignissen, auch Elemente einer Schwammstadt in den Geltungsbereich integriert werden.

Zu ihrer Information liegt dieser Vorlage die Vorlage der 3. Änderung des B-Plans als Anlage bei.

Finanzielle Auswirkungen

Für den Aufstellungsbeschluss fallen keine Kosten an. Für die weitere Planung müsste ein Planungsbüro beauftragt werden. Die Kosten hierfür, müssten im Haushalt für das Jahr 2025 eingestellt werden.

Anlage/n

1	Geltungsbereich.südlich Gartenstraße.Kataster.pdf.crdownload
2	Vorlage 3. Änderung



ETRS_1989_UTM_Zone_32N

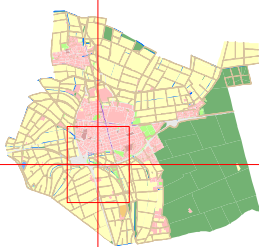
Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:10.000



Ersteller Gast

Erstellungsdatum 21.06.2024



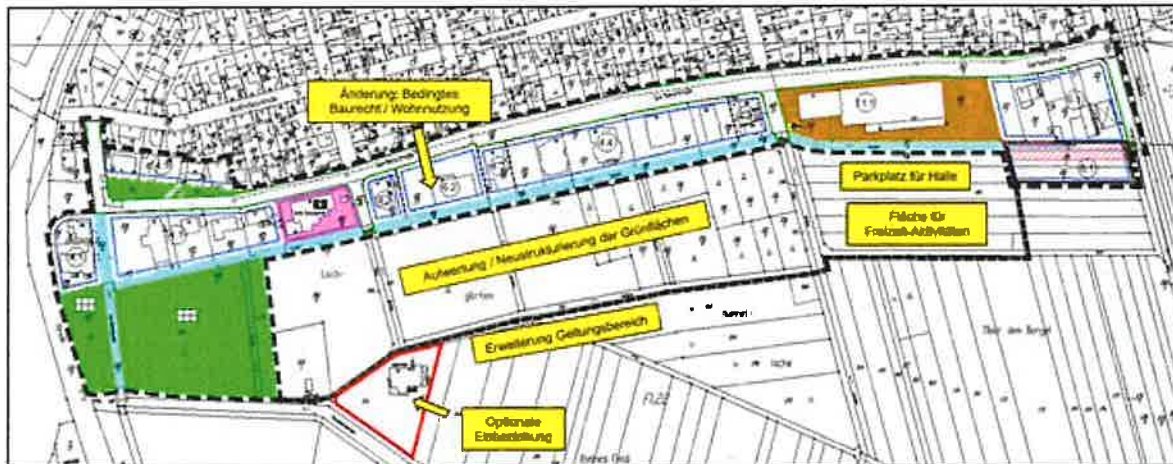
Stadt Bürstadt



Beschlussvorlage vom/der Bauamt	Vorlage-Nr: XVIII/BA/0484 Status: öffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 10.12.2020 Verfasser: Frank Lindemann								
Bebauungsplan "Gartenstraße", 3. Änderung Hier: Aufstellungsbeschluss und Einleitung des weiteren Verfahrens									
Beratungsfolge: <table><thead><tr><th>Datum</th><th>Gremium</th></tr></thead><tbody><tr><td>14.12.2020</td><td>Magistrat der Stadt Bürstadt</td></tr><tr><td>15.12.2020</td><td>Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss</td></tr><tr><td>16.12.2020</td><td>Stadtverordnetenversammlung</td></tr></tbody></table>		Datum	Gremium	14.12.2020	Magistrat der Stadt Bürstadt	15.12.2020	Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	16.12.2020	Stadtverordnetenversammlung
Datum	Gremium								
14.12.2020	Magistrat der Stadt Bürstadt								
15.12.2020	Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss								
16.12.2020	Stadtverordnetenversammlung								

Sachverhalt:

Für den Bereich des BPlans „Gartenstraße“ werden seitens der Verwaltung verschiedene Änderungen vorgeschlagen. Die folgende Abbildung zeigt zunächst den Umfang der Änderungen:



Eigentlicher Anlass der BPlan-Änderung ist das Grundstück Gartenstraße 34:



Der Eigentümer des dort ansässigen Bus-Betriebes will den Betrieb auf einen verkehrsgünstig besser gelegenen Standort verlagern und steht auch schon in Kontakt mit der Stadtverwaltung in Bezug auf zur Verfügung stehende Gewerbe-Grundstücke. Die Verwaltung begrüßt grundsätzlich die Verlagerungsabsicht aus folgenden Gründen:

- Die Gartenstraße an sich sowie im Hinblick auf die Lage im Verkehrssystem eher weniger geeignet für die Aufnahme von Bus-Verkehr.
- Bereits in der Vergangenheit hatten die früh startenden Busse wegen der Lärm-Emissionen zu Unmut in der benachbarten Wohnbebauung geführt.
- Südlich der Gartenstraße hat sich bereits eine Reihe mit mehrgeschossigen Wohnhäusern entwickelt. Nach Verlagerung des Betriebs bietet es sich an, hier ebenfalls Wohnungsbau in verdichteter Bauweise zu ermöglichen, um die Situation am Wohnungsmarkt zu entspannen. Wer hier dann tatsächlich baut – die Stadt, die Baugesellschaft, der Eigentümer – kann später entschieden werden.

Um dies zu erreichen, ist die Änderung des BPlans erforderlich. Da der Zeitpunkt der Betriebsverlagerung noch nicht feststeht und durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S.v. § 4 BauNVO zum jetzigen Zeitpunkt dem aktuellen Betrieb die planungsrechtliche Grundlage entzogen würde, wird vorgeschlagen, ein bedingtes Baurecht festzusetzen. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die neue Gebietsart (WA) erst rechtskräftig wird, wenn der jetzige Gewerbebetrieb aufgegeben wurde. So kann ein reibungsloser Übergang gewährleistet werden.

Ein weiterer Änderungspunkt betrifft die Parkplatz-Situation an der TSG-Halle. Bei Veranstaltungen in der Halle kam es in der Vergangenheit des Öfteren zu ungeordneten Situationen im Straßenraum. Die Fläche südlich der Halle ist wegen des schlechten Baugrunds eher ungeeignet für Hochbau-Vorhaben – für die Anlage eines Parkplatzes käme die Fläche jedoch in Frage.

Hierzu müsste der Geltungsbereich des BPlans erweitert werden. In dem Zusammenhang könnte auch angedacht werden, den Geltungsbereich weiter nach Süden bis zur Wegeparzelle auszudehnen und zumindest mittelfristig Flächen für Freizeitaktivitäten anzubieten. Die folgende Abbildung zeigt die zuvor beschriebene Gesamtfläche:



Wie bereits in der 1. Abbildung in der Gesamtübersicht aufgezeigt, bietet es sich in dem Fall an, auch die weiteren Flächen bis zum Wirtschaftsweg in den BPlan einzubeziehen. Bereits der rechtskräftige BPlan bezieht die weiter westlich gelegenen Grünflächen mit ein. Auf diese Weise könnte der Charakter der Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Da es zudem in der Vergangenheit hin und wieder zu Diskussionen mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung kam, was auf diesen Flächen zulässig ist und was nicht, könnten die Zulässigkeiten mit definiert werden.

Ergänzend kam kürzlich die Frage auf, was mit der Immobilie Außerhalb 65 passiert. Es handelt sich hierbei um ein leerstehendes und heruntergekommenes Wohnhaus im südlichen Anschluss. Die Fläche war ursprünglich genehmigt als Hühnerfarm mit Wohnhaus. Die Hühnerfarm wurde nie realisiert (???), das Wohnhaus steht schon seit längerem leer – womit der Bestandschutz erloschen ist. Zudem ist das Haus zunehmend ein Problem für das städtische Ordnungsamt (Einbrüche, Feiern von Jugendlichen, illegales Übernachten).

Da das Haus zum Verkauf stand, wurde ein Investor auf das Objekt aufmerksam. Er beabsichtigt, an dieser Stelle ein Altenwohnheim zu errichten. Um eine erneute Bebauung dieses Grundstücks zu ermöglichen, müsste es in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Die folgende Abbildung zeigt den betreffenden Ausschnitt:



Die in dieser Vorlage aufgezeigten, baulichen Optionen sind alles nur Gedankenanstöße (bis auf den 1. Punkt / Bus-Betrieb). Bei der Änderung des BPlans mit Erweiterung des Geltungsbereichs müsste ohne das zweistufige Verfahren gewählt werden, bei dem im ersten Schritt die Träger öffentlicher Belange gefragt werden, welche ihrer Belange grundsätzlich für den Bereich des Geltungsbereichsbetroffenen sind. Sollten die Gremien den vorgetragenen Optionen gegenüber nicht grundsätzlich abgeneigt sein, könnte man mit allen Optionen ins Verfahren gehen und nach dem vorgezogenen Verfahren endgültig entscheiden, mit welcher Fläche und mit welchen Festsetzungen es weiter geht. Die Plan-Fassung, mit der das vorgezogene verfahren eingeleitet wird, würde im Wesentlichen auch nur aus den Aussagen dieser Vorlage bestehen. Insofern ist da auch keine verfrühte Festlegung auf konkrete Punkte zu befürchten.

Im Falle der Akzeptanz für die aufgezeigte Vorgehensweise würde sich der folgende Beschlussvorschlag ergeben:

Beschlussvorschlag:

Zum Bebauungsplan „Gartenstraße“, 3. Änderung, werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB.
2. Erweiterung des Geltungsbereichs im Sinne der Vorlage incl. des Grundstücks Außerhalb 65.
3. Einleitung des vorgezogenen Beteiligungs-Verfahrens mit den in der Vorlage aufgeführten Änderungspunkten.

Frank Lindemann
Leiter des Stadtbauamtes