

Fachbereich: Abteilung IV - Bau, Liegenschaften, Umwelt

**Verfasser: Thomas Wagner**

DSNR: XI-2020-1134

## **Beschlussvorlage**

### **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3.14 „Ohmtalstraße 14,, Ortsteil Bürgeln**

**- Beschlussfassung über den Städtebaulichen Vertrag – und Durchführungsvertrag für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3.14 „Ohmtalstraße 14“, Ortsteil Bürgeln**

**sowie**

**- Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3.14 „Ohmtalstraße 14,, Ortsteil Bürgeln**

**Hier: Abwägung und Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

**- 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3.14 „Ohmtalstr. 14“, Ortsteil Bürgeln**

#### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Am</b>	<b>Status</b>
Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss	07.12.2020	vorberatend
Gemeindevorstand	08.12.2020	beschließend
Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss	22.02.2021	vorberatend
Gemeindevertretung	03.03.2021	beschließend

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeinde stimmt dem Städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) und dem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Cölbe und dem Vorhabenträger, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.14 „Ohmtalstr. 14“, Ortsteil Bürgeln, zu.
2. Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3.14 „Ohmtalstr. 14“, Ortsteil Bürgeln, vorgebrachten Hinweise werden als Stellungnahmen der Gemeinde Cölbe beschlossen.
3. Die Gemeinde beschließt die beigefügten Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.14 „Ohmtalstr. 14“, Ortsteil Bürgeln, bestehend aus Planteil mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Immissionsberechnung gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung wird gebilligt. Die in den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.14 „Ohmtalstr. 14“ fixierten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften werden als Satzung nach § 91 HBO (Örtliche Bauvorschriften) beschlossen.

4. Die Gemeinde beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.14 „Ohmtalstr. 14“, Ortsteil Bürgeln, ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Bebauungsplan nebst Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
5. Die Gemeinde fasst für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3.14 „Ohmtalstr. 14“, Ortsteil Bürgeln, den Feststellungsbeschluss. Gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 2 BauGB wird der Gesamt-Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung von der bisherigen Festsetzung „Gewerbliche Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“ angepasst.

### **Begründung:**

Im Ortsteil Bürgeln soll auf Wunsch des Vorhabenträgers die Bebauung des Grundstücks „Ohmtalstr. 14“, Ortsteil Bürgeln, mit einer Wohnbebauung erfolgen. Zu diesem Zwecke hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Cölbe am 18.02.2020 den Beschluss zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages und Durchführungsvertrages zum Zwecke der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3.14 „Ohmtalstr. 14“, Ortsteil Bürgeln, sowie zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Der Entwurf zum Städtebaulichen Vertrag – und Durchführungsvertrag wurde inzwischen ausgearbeitet und mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Das Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3.14 „Ohmtalstraße 14“ bietet die Grundvoraussetzungen für eine Anwendung des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Insofern kann die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3.14 „Ohmtalstraße 14“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Weiterhin bietet das Änderungsverfahren die Möglichkeit zur Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4 c BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Weiterhin kann im vereinfachten Verfahren von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Regulär wäre die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Da das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt wurde, wird gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 2 BauGB wird der Gesamt-Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung von der bisherigen Festsetzung „Gewerbliche Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“ angepasst.

Die Berichtigung des Gesamt-Flächennutzungsplanes kann formal nach dem Satzungsbeschluss und der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3.14 „Ohmtalstr. 14“, Ortsteil Bürgeln, erfolgen. Eine separate Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht mehr erforderlich.

**Ziel und Gesamtkosten bei Projekten, Kostendeckungsgrad, Deckung:**

Die Kosten für die Bauleitplanung, Erschließung und Durchführung des Vorhabens sollen durch den Städtebaulichen Vertrag und Durchführungsvertrag auf den Vorgabenträger übertragen werden, so dass der Gemeinde Cölbe keine Kosten entstehen.

**Maßnahme wurde auf Förderfähigkeit geprüft:**

./.

**Anlagen:**

1. 4536gu
2. Anlage2\_IngenieurgeologGutachten
3. Microsoft Word - OhmStrArtschProt1020.docx
4. Ohmtalstr14\_StellungnABW.pdf
5. Ohmtalstrasse\_FNP-Berichtigung
6. Ohmtalstrasse\_C\_Planteil
7. ABW-PRIV6
8. ABW-PRIV6

**Beteiligte:**

- Gemeindevertretung, Gemeindevorstand, Ortsbeirat Bürgeln
- Abt. IV
- Planungsbüro Groß & Hausmann
- Vorhabenträger