

Beratung und Beschlussempfehlung über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“ sowie zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Georgstraße“

Beratungsablauf:		
05.10.2023	Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität	Vorbereitung
12.10.2023	Verwaltungsausschuss	Vorbereitung
19.12.2023	Gemeinderat	Entscheidung

Der erste Aufstellungsbeschluss zu diesem Bauleitplanverfahren wurde bereits am 16.12.2014 gefasst.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.09.2018 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2014 aufzuheben und gleichzeitig einen neuen Aufstellungsbeschluss mit den neuen Geltungsbereichen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“ sowie zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Georgstraße“ zu fassen.

Die frühzeitige Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 19.10.2018 bis einschließlich 20.11.2018 stattgefunden.

Anschließend sind Abwägungsvorschläge erarbeitet worden, die den Gremien jedoch noch nicht zur Beschlussfassung vorgelegt worden sind. Dies sollte zusammen mit der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB geschehen.

Das Plangebiet besteht zu einem kleinen Teil aus gemeindeeigenen Flächen, der Großteil befindet sich im Besitz eines Investors. Der Investor für dieses Projekt hat in den vergangenen Jahren mehrfach gewechselt. Deshalb gab es u.a. im Jahr 2018 einen neuen Aufstellungsbeschluss mit neuem Geltungsbereich.

Zuletzt wurde das Projekt im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 11.03.2021 vorgestellt.

Im Anschluss daran sind von der Verwaltung mehrfach noch fehlende, für eine reibungslose Umsetzung des Projektes aber unerlässliche Unterlagen wie angefordert worden, die jedoch nicht vorgelegt wurden.

Anschließend gab es erneute Wechsel auf Seiten des Investors. Der neue Projektierer hat nach mehrfacher Aufforderung einen neuen Planentwurf über ein Planungsbüro erstellen lassen. Dieser wich in vielen Punkten von den bisherigen Planunterlagen ab. Zudem bestanden seitens der Verwaltung und des Planungsbüros erhebliche Zweifel an der Machbarkeit, besondere Bedenken bestanden bei dem Thema Oberflächenentwässerung. Der neue Planentwurf sah eine im Vergleich zum vorherigen Plan deutlich erhöhte versiegelte Fläche durch maximale Verdichtung vor. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken (wie ursprünglich geplant) wäre so nicht mehr möglich. Es wären wesentliche Festsetzungen wie u.a. die GRZ, die First- und die Traufhöhe zu verändern gewesen, um das Vorhaben zu realisieren.

Die Verwaltung hat daher und aufgrund der bereits mehrfach gewechselten Investoren (ohne, dass diese Wechsel zielführend waren) in Betracht gezogen, das Bauleitplanverfahren zu beenden.

Nach Mitteilung dieser Absicht an den Investor zeigte dieser sich jedoch bereit, die Planungen an die Ziele der Gemeinde anzupassen. Seitens der Verwaltung ist mitgeteilt worden, welche Unterlagen für den weiteren Verfahrensablauf erarbeitet und vorgelegt werden müssen (zuletzt mit Datum vom 15.08.2022).

Auf erneute Nachfrage sind im Juni 2023 eine Verkehrsprognose sowie eine Planzeichnung (Entwurf) zur geplanten Oberflächenentwässerung vorgelegt worden. Weitere (Plan-) Unterlagen sind bisher nicht vorgelegt worden. Um diese Unterlagen zu diskutieren und den weiteren Ablauf zu besprechen, hat es seitens der Verwaltung mehrere Terminvorschläge gegeben. Eine Rückmeldung zu den Terminvorschlägen ist bis heute nicht erfolgt.

Aufgrund der mehrfach wechselnden Investoren, der Tatsache der Beteiligung mehrerer Investoren zusammen an diesem Projekt und somit einer für die Gemeinde unklaren bzw. unsicheren Finanzierung wird vorgeschlagen, die bisher gefassten Aufstellungsbeschlüsse zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“ sowie zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Georgstraße“ aufzuheben.

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität empfiehlt dem Rat der Gemeinde Jade, den gefassten Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“ sowie zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Georgstraße“ aufzuheben.