

Sitzungsvorlage 010/2022

öffentlich

**TOP: Bebauungsplan Nr. 43 Wohngebiet „Leipziger Straße/
Lassalleweg,,; Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge	Sitzungstag	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	07.02.2022	
Stadtrat	24.02.2022	

<input type="checkbox"/>	Einbeziehung des Senioren- und/oder	<input type="checkbox"/>	Behindertenbeirats
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------

Finanzierung:			
Mittel stehen bereit im Budget:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> Nein, jedoch	apl <input type="checkbox"/> üpl <input type="checkbox"/>
aus dem lfd. Haushalt: aus VE / Resten:	<input type="checkbox"/>	Deckung in Budget Nr. aus Produkt: aus SK / USK aus Maßnahme-Nr. Ansatz auf SK noch verfügbar im SK	
KSt: SK: USK:			
Unterschrift Budgetverantwortlicher			
Mitzeichnung im Bedarfsfall:		Unterschrift	
Zustimmung eines anderen Budgetverantwortlichen			
Bestätigung durch Amt Finanzen			

Sachstandsbericht:

Der Stadtrat hat am 12.12.2019 beschlossen, für das Gebiet Ecke Leipziger Straße Einmündung in den Lassalleweg einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Die Planaufstellung wird nach den Vorschriften des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt.

Auf der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans könnten etwa 13 bis 14 Einfamilienhäuser auf mittleren bis großen Baugrundstücken von ca. 500 bis 1000 m² entstehen. Es sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen mit einer maximalen Höhe von 9 m zulässig.

Wegen der Nähe zur Bundesstraße und der Leipziger Straße wurde vor dem Aufstellungsbeschluss eine Schallimmissionsprognose hinsichtlich Straßenverkehrslärm erstellt. Dies ergab, dass die Lärmüberschreitungen im Bebauungsplangebiet gegeben sind. Im Rahmen einer frühzeitigen Trägerbeteiligung wurde der Hinweis zur Einbeziehung des Schienenlärms in die Prognose aufgegriffen und im Ergebnis ergänzt. Deshalb wurden Festsetzungen hinsichtlich des passiven Lärmschutzes an den Fassaden für zwei Lärmpegelbereiche (LP III und LP IV) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu Beginn des Verfahrens wurde der gesamte Bereich als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat den Großteil der Fläche aber bereits freigegeben. Ein Teil des Gebietes konnte aufgrund von Ablagerungen nicht abschließend untersucht werden. Hier muss vor Beginn der Bauarbeiten noch eine Untersuchung und Freigabe erfolgen. Ebenso wurden die beiden Privatgrundstücke nicht sondiert.

Die Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Leipziger Straße sowie an den Lassalleweg. Eine Wegeverbindung für Fußgänger gibt es zwischen Jasminweg und der neuen Erschließungsstraße. Weiterhin ist eine Fläche für einen Spielplatz geplant. Die daneben festgesetzte private Grünfläche, bei dem es sich um einen verwilderten ehemaligen Garten handelt, wurde im Bestand unverändert in die Planung übernommen.

In seiner Sitzung im November 2021 hat der Stadtrat beschlossen, die städtischen Grundstücke im Bebauungsplangebiet an einen privaten Dritten zu verkaufen und mit diesem einen Erschließungsvertrag gem. § 11 BauGB abzuschließen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) erfolgte mit Schreiben vom 25.05.2021. Die Ergebnisse wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Mit Beschluss vom 23.09.2021 hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 43 Wohngebiet „Leipziger Straße/ Lassalleweg“ beschlossen und die Begründung

gebilligt. Gleichzeitig wurde der Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Weißenfels am 22.10.2021 und wurde vom 01.11.2021 bis 30.11.2021 durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden.

Die zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen sind zu behandeln. Der Abwägungsvorschlag ist der Anlage beigefügt.

Die sich durch die abgegebenen Stellungnahmen ergebenden Änderungen und Ergänzungen sind im Bebauungsplan rot dargestellt. Im Wesentlichen wurden kleine textlichen Änderungen vorgenommen sowie die Festlegungen und Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die vorgenommenen Ergänzungen im Planentwurf berühren die Grundzüge der Planung nicht. Eine erneute Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ist nicht notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. Nr. 43 Wohngebiet „Leipziger Straße/ Lassalleweg“ kann damit als Satzung beschlossen werden.

Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. Das Abwägungsergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen.

Erarbeitet: Abteilung Stadtplanung

Bischoff
Fachbereichsleiter FB III
Technische Dienste und Stadtentwicklung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Weißenfels beschließt,

1. die in der Anlage 1 vorgelegte Abwägung zu den abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zuzustimmen.
2. den Bebauungsplans Nr. 43 Wohngebiet „Leipziger Straße/ Lassalleweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.

Risch
Oberbürgermeister

Anlagen:

- 01 Abwägung
- 02 Plan gesamt
- 03 Planzeichnung
- 04 Planzeichenerklärung
- 05 Textliche Festsetzungen Teil 1
- 06 Textliche Festsetzungen Teil 2
- 07 Begründung
- 08 Schallimmissionsprognose
- 09 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag