

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

<b>Beratungsablauf:</b>		
28.06.2022	Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität	Vorbereitung
05.07.2022	Verwaltungsausschuss	Vorbereitung
07.07.2022	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 Geltungsbereiche sind aus den beiliegenden Unterlagen (letzter Stand der bisher erarbeiteten Unterlagen) zu entnehmen.

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 u.a. eine Bankbürgschaft in ausreichender Höhe angefordert worden.

Eine solche Bankbürgschaft ist vom Investor nicht vorgelegt worden.

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 weicht in vielen Punkten von den bisherigen Planunterlagen ab. Zudem bestehen seitens der Verwaltung und des Planungsbüros erhebliche Zweifel an der Machbarkeit, besondere Bedenken bestehen bei dem Thema Oberflächenentwässerung. Der neue Planentwurf sieht 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) ist so nicht mehr möglich. Es wären wesentliche Festsetzungen wie u.a. die GRZ, die First- und die Traufhöhe zu verändern, um das Vorhaben zu realisieren.

Im Allgemeinen ist die neue Planung nicht mit den bisherigen Zielen der vorangegangenen Investoren und auch nicht mit den Zielen der Gemeinde Jade konform.

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.

Am 27.06.2022 wird dazu ein Gesprächstermin mit dem Planungsbüro und dem Investor stattfinden, in dem erörtert werden soll, ob die Vorstellungen des Investors an die bisherigen Ziele angepasst werden können.

Nach dem Gesprächstermin soll festgestellt werden, ob das Verfahren weitergeführt oder beendet werden soll.

Im Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität am 28.06.2022 wird über das Ergebnis des Gesprächs berichtet.

**Beschlussempfehlung:**

-