

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0951/2018**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 03.01.2018

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: -61-Pa/rl - 2335  
 Verfasser/-in: Paschke-Ruppert, Vera

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 70 "Eisteiche"; hier: Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens - Antrag des Magistrats vom 03.01.2018**

#### Antrag:

„1. Für den in der Anlage dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 70 „Eisteiche“ beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a BauGB ist durchzuführen. “

#### Begründung:

##### Anlass der Bebauungsplanung

Die Firma Faber & Schnepf GmbH beabsichtigt an Ihrem Standort am Schiffenberger Weg eine Betriebserweiterung, um die Voraussetzungen zur Modernisierung ihrer Asphaltmischanlage zu schaffen. Hierfür werden Asphaltgranulate unterschiedlicher Kornfraktionen ressourcenschonend weiterverarbeitet. Nach dem

Kreislaufwirtschaftsgesetz wird der Umgang mit wiederverwertbaren Straßenbaustoffen geregelt und gefordert. Die derzeitigen Lagerflächen auf dem Grundstück reichen für diese gesetzlichen Anforderungen nicht mehr aus, sodass für eine bereits im Faber & Schnepf-Eigentum befindliche Waldfläche nordwestlich der Ringauffahrt-Rampe „Schiffenberger Tal“ mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> Größe die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung geschaffen werden sollen.

#### Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes G 70 „Eisteiche“ 2. Änderung wird im Norden vom Schiffenberger Weg, im Osten von der Auffahrt zur BAB 485, im Süden von Aufforstungsflächen des ehemaligen Bergbaus und im Westen vom Steinberger Weg begrenzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 2,2 Hektar. Die Planung betrifft die Parzellen in der Gemarkung Schiffenberg, Flur 6, Flurstück 2/11, 7, 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2 (Stand 12/2017).

Der geltende Regionalplan Mittelhessen (2010) weist für den Plangeltungsbereich Siedlungsfläche Industrie- und Gewerbe Bestand aus. Die angestrebte Entwicklung/Umstrukturierung stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die an die Ringauffahrt angrenzende Fläche ist als Verkehrsgrün dargestellt. Da die Funktion des Verkehrsgrüns auch nach Erweiterung der gewerblichen Baufläche um lediglich ca. 2.500 m<sup>2</sup> durch einen etwa 10 m breiten bepflanzten Verkehrsgrünstreifen erhalten bleibt, wird kein FNP - Änderungserfordernis begründet.

#### Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Mit diesem Bebauungsplan soll insbesondere die Betriebserweiterung der Firma Faber & Schnepf GmbH ermöglicht werden, um eine funktionale Optimierung und Ergänzung des bereits bestehenden Betriebshofes mit der als notwendig erkannten Lagerflächenerweiterung und somit auch eine höhere Umweltverträglichkeit, zu erreichen.

Zudem soll die Bebauungsplanänderung folgende konkreten Planungsziele umsetzen:

Mit der Bebauungsplanänderung sollen:

- die Verträglichkeit der derzeit differenzierten Festsetzung des Geltungsbereiches als Industrie- und Gewerbegebiet unter den heutigen planungs- und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sowie unter Berücksichtigung der mittlerweile in der Umgebung erfolgten Nutzungsänderungen abgeprüft und ggf. eine Neuordnung des Geländes im Hinblick auf das bisher im Kreuzungsbereich Steinberger Weg/Schiffenberger Weg festgesetzte Industriegebiet geprüft,
- die Gesamtverträglichkeit des Eingriffs in den Waldbestand (ca. 2.500 m<sup>2</sup>) durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen sowie eine gleichwertige Ersatzaufforstung im Stadtgebiet nachgewiesen,

- die Anforderungen an eine Grabenverlegung, des als Gewässer eingestuftes Entwässerungsgrabens innerhalb des Flurstücks abgestimmt und
- die Ansiedlung einer durch die Johanniter-Unfallhilfe e.V. betriebenen 24-Stunden-Rettungswache auf einem Grundstück mit Ein-/ Ausfahrt am Steinberger Weg vorbereitet werden.

#### Verfahren

Der Bebauungsplan wird wegen der erkannten insbesondere Umwelt bezogenen Untersuchungsanforderungen im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet und in den Planentwurf planerisch integriert. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden werden sowohl zum Vorentwurf wie auch zum Planentwurf beteiligt. Für den Bebauungsplanentwurf wird zuvor ein gesonderter Beschluss eingeholt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

#### **Anlage:**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes G 70 „Eisteiche“, 2. Änderung

---

N e i d e l (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

---

Unterschrift