

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2686/2015**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 08.04.2015

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Bu/Mi - 2324
 Verfasser/-in: Buns, Oliver

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

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. G 5/02 „Schützenstraße/Krofdorfer Straße“, 1. Änderung
 hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlage
 - Antrag des Magistrats vom 08.04.2015 -**

Antrag:

„1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan G 5/02 ‚Schützenstraße/Krofdorfer Straße‘, 1. Änderung für den Teilbereich der Baugrundstücke Krofdorfer Straße 46 – 50 sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.

2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die Bekanntmachung sowie die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Nach einem Einleitungsbeschluss zur 1. Planänderung im Juli 2014 mit Verhängung einer Veränderungssperre sowie einem Ergänzungsbeschluss im vorigen Herbst zur Konkretisierung des Planungszieles einer Umwidmung des festgesetzten Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet soll jetzt ein Planentwurf zur Offenlage und parallelen Trägerbeteiligung beschlossen werden.

Der gesetzlich generell und dezidiert auch zur Einleitung als nicht notwendig bezeichnete Beschluss ist aufgrund des mittlerweile eingetretenen Klärungsbedarfes zur Umsetzung der Planungsziele sinnvoll geworden, da aller Voraussicht nach erst auf der Grundlage der konkreten Planfestsetzungen eine Investorenauswahl durch die Eigentümer des zur Um-

nutzung anstehenden Gewerbegrundstückes Krofdorfer Straße 50 ermöglicht wird. Ferner ermöglicht der Beschluss auch eine frühzeitige Vorhabenzulässigkeit für die geplante Wohnbebauung gemäß § 33 BauGB.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst drei nebeneinander liegende Flurstücke entlang der Krofdorfer Straße, die sich direkt südlich der in die Krofdorfer Straße einmündenden Dünsbergstraße befinden.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 0,45 ha.

Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Anlass der ersten Planänderung in dem als Mischgebiet festgesetzten Teilbereich war die im Rahmen einer Bauvoranfrage für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters durchgeführte Prüfung und Konkretisierung der städtebaulichen Ziele. Ein weiterer Lebensmittelmarkt, geplant außerhalb der im städtischen Einzelhandelsgutachten festgelegten Nahversorgungslage der Weststadt und als eingeschossiges Gebäude außerhalb der vorhandenen Baufluchten der mehrgeschossigen Blockrandstruktur, steht diesen entgegen.

Städtebaulich soll durch die Bebauungsplanänderung eine drei- bis viergeschossige Randbebauung der Krofdorfer Straße definiert werden, die die nördlich entstandene Bebauung aufgreift und eine städtebauliche gewünschte Verbindung mit der Randbebauung der Krofdorfer Straße im südlichen Teil des Geltungsbereiches herstellt. Zudem soll die Bebauungsplanänderung auch eine geordnete Erschließung des in absehbarer Zukunft neu zu bebauenden Grundstücks der Autowerkstatt in der Krofdorfer Straße 50 sicherstellen.

Mit der Bebauungsplanänderung soll für den außerhalb der Nahversorgungslage Weststadt liegenden Geltungsbereich die Empfehlung des Einzelhandelsgutachtens zur Überplanung umgesetzt werden, um eine Schwächung dieser Nahversorgungslage zu verhindern.

Seit Herbst vorigen Jahres liegt ein Neubaukonzept für eine Wohnanlage mit Tiefgarage vor, das die Planungsziele umsetzt. Der geänderte Bebauungsplan soll hierfür die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage darstellen.

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei dem Plangebiet bereits um ein beplantes Areal mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² handelt und weder Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Aus der im Januar 2015 durchgeführten frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planänderung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ergaben sich keine Anregungen.

Neben dem regelmäßigen Austausch mit den Grundstückseigentümern der Krofdorfer Straße 50 sowie der Vorabstimmung eines städtebaulich vertretbaren Neubaukonzeptes mit einem Investor wurden auch mehrere Gespräche mit der Bauherrschaft für den Lebensmitteldiscounter geführt, bei denen die städtischen Planungsziele erläutert wurden.

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf G 5/02 „Schützenstraße/Krofdorfer Straße“,
1. Änderung
2. Textliche Festsetzungen zum Planentwurf
3. Begründung zum Planentwurf

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom _____.____._____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift