

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2777/2015**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 09.06.2015

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 – Gt-Hn/Mi – 2333/2331
 Verfasser/-in: Genth, Matthias; Henrich, Stephan

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	15.06.2015	Entscheidung
Ortsbeirat Lützellinden		Beratung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	23.06.2015	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Bebauungsplan LÜ 11/09 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung;
 hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlage
 - Antrag des Magistrats vom 09.06.2015 -**

Antrag:

„1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan LÜ 11/09 ‚Rechtenbacher Hohl‘, 1. Änderung 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 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch/BauGB die Bekanntmachung sowie die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Nach der Einleitung des 1. Änderungsverfahrens zur Vorbereitung einer wohnbaulichen Erschließung und Entwicklung einer Mischgebiets-Teilfläche am Rande des Gewerbegebietes Rechtenbacher Hohl soll nun durch den, entgegen der Verzichts-Ermächtigung zur Einleitung, für sinnvoll gehaltenen Entwurfsbeschluss mit anschließender Offenlegung und parallelen Trägerbeteiligung zeitnah für den Frühherbst dieses Jahres das Baurecht für den Erschließungsbeginn geschaffen werden. Zudem ist die politische Legitimation des Planentwurfes erforderlich, um in der Baulandumlegung weitere notwendige Verfahrensschritte anwenden zu können.

Die Verträglichkeitsnachweise gegenüber einer uneingeschränkten Vermarktung und Weiterentwicklung des größtenteils in städtischem Eigentum befindlichen Gewerbegebietes wurden vorgelegt.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 8,7 ha große Plangebiet zur ersten Änderung umfasst die Betriebsgrundstücke eines Bauunternehmens (Fenster und Rollläden) sowie die sonstigen unbebauten Flächen der Erbgemeinschaft zwischen dem Hocheheimer Weg im Osten, der Freihaltetrasse der geplanten Lützellindener Ortsumgehung im Süden, den noch nicht vermarkteten großen städtischen Gewerbeflächen an der Straße Rechtenbacher Hohl im Westen sowie der Rheinfelder Straße im Norden.

Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Die Entwicklung eines festgesetzten Mischgebietes in seinem noch unbebauten Teilbereich vollständig zu Wohnzwecken, verbunden mit einer zusätzlichen internen Straßenerschließung für ca. 38 Baugrundstücke, erfordert die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dies ist auch zweckmäßig, um die immissionsschutzrechtlich erforderliche Konfliktbewältigung gegenüber dem angrenzend verbleibenden Gewerbegebiet mit der Ausweisung aktiver Lärmschutzanlagen (begrünter Wall) sowie einer Kontingenzierung von Emissionspegeln zur geordneten und verträglichen Gewerbe-Neuansiedlung planungsrechtlich verbindlich regeln zu können.

Zur Entwurfsvorabstimmung wurde auf der Grundlage einer aktualisierten immissionsschutzrechtlichen Begutachtung vereinbart, dass das im Ursprungsplan inselförmig festgesetzte Mischgebiet mit der Villa des ehemaligen Betriebsinhabers als Gewerbegebiet gewidmet und im Gegenzug eine lärmverträgliche Erweiterung des Mischgebietes mit dem geplanten Wohnquartier nach Westen (Erhöhung der Anzahl der Baugrundstücke von 21 auf 38) vorgenommen wird. Die Gewerbefläche bleibt also größtmäßig erhalten und die Verträglichkeit der (innerhalb eines Mischgebietes) heran rückenden Wohnbebauung gegenüber den noch zu vermarktenden städtischen Gewerbeflächen (im Sinne einer Vermeidung von Einschränkungen für Betriebe z.B. durch Lärmkontingenzierung) wird sicher gestellt.

Der Eigentümer der Mischgebiets-Teilfläche strebt die Erschließung und Vermarktung der Baugrundstücke, bevorzugt an Interessenten aus der Lützellindener Ortslage oder den benachbarten Stadt- und Ortsteilen, in 2015 an. Die Erschließung wird auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages und auf Kosten des Eigentümers hergestellt und an die Stadt übergeben.

Als Planungsziele für den Bebauungsplanentwurf werden somit festgelegt:

- Festsetzung einer Verkehrsfläche zur Erschließung des Mischgebietes mit seinen geplanten ca. 38 Baugrundstücken für bis zu zweigeschossige Einzel- (Ein-/Zweifamilien- oder kleine Mehrfamilienhäuser) und Doppelhäuser,
- Nachweis einer zentralen privaten Grünfläche als Kinderspielplatz und Quartierstreff,

- Festsetzung einer auf gutachterlicher Grundlage zu bemessenden Lärmschutzanlage zwischen dem Misch- und dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet als 3,0 m hoher Lärmschutzwand sowie von Emissionskontingenten für die westlichen Gewerbeflächen im Eigentum der Erbengemeinschaft zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktlösung,
- Anpassung der Gebietseingrünung und überbaubaren Grundstücksflächen an das neue Erschließungs- und Nutzungskonzept.

Die Lärmbegutachtung hat auch ergeben, dass der Außenlärmpegel im künftigen Wohnquartier durch die Vorbelastung des und durch aktiven Lärmschutz nicht zu reduzierenden Autobahnlärms relativ hoch ist und zu teil- und zeitweise Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen wird.

Bis zur Entwurfsoffenlage wird über die Sommermonate im Plangebiet noch nach Vorkommen des Rebhuhns gesucht. Daher wird sich die Beteiligungsphase noch bis zum Frühherbst verzögern.

Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes LÜ 11/09 „Rechtenbacher Hohl“ (Teilgebiet Ost) soll und kann gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert und nur einige Festsetzungen ergänzt bzw. räumlich verschoben werden. Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Ohne eine formelle frühzeitige Beteiligung oder Unterrichtung der Öffentlichkeit wird der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Vor dem Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens haben in 2014 zwei Präsentations- und Diskussionsrunden im Lützellindener Ortsbeirat statt gefunden. Mittlerweile erfolgte auch die stadtinterne Vorabstimmung der Planungsziele und –anforderungen.

Der Flächennutzungsplan muss aufgrund der geringfügigen Abweichungen des Grenzverlaufes des Mischgebietes gegenüber dem restlichen Gewerbegebiet bei ungefähr gleich bleibenden Flächenanteilen nicht geändert oder angepasst werden.

Entgegen der Beschlussfassung zur Einleitung wird aufgrund des dargestellten öffentlichen Interesses nun doch ein Entwurfsbeschluss vorgesehen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf (verkleinert) mit Legende
2. Textliche Festsetzungen (Änderungsentwurf)
3. Textliche Festsetzungen (Ursprungsplan)
4. Begründung zum Planentwurf

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift