

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2889/2015**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 03.09.2015

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. GI 05/02 „Schützenstraße/Krofdorfer Straße,,, 1. Änderung
 hier: Abwägung und Satzungsbeschluss
 - Antrag des Magistrats vom 03.09.2015 –**

Antrag:

„1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3,4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.

2. Der in Anlage 2 aufgeführte Bebauungsplan GI 05/02 „Schützenstraße/Krofdorfer Straße, 1. Änderung“ wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) wird beschlossen.

3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.

4. Die den Bereich des Bebauungsplanes umfassende, am 17.07.2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Veränderungssperre wird gem. § 17 (4) BauGB mit Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

5. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss und die Aufhebung der Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Nach einem Einleitungsbeschluss zur 1. Planänderung im Juli 2014 mit Verhängung einer Veränderungssperre, dem Ergänzungsbeschluss im Herbst 2014 zur Konkretisierung des Planungszieles der Umwidmung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet und der Offenlage und Behördenbeteiligung vom 18.5. - 21.6.2015 soll nunmehr der vorgelegte Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden, um die Umsetzung des Planungszieles der Errichtung einer Wohnbebauung an Stelle einer Autowerkstatt zu ermöglichen. Die Autowerkstatt ist im Juli 2015 an einen nahe gelegenen Standort umgezogen. Das Grundstück wurde von den Eigentümern an einen Investor veräußert, mit dem eine mögliche Bebauung bereits abgestimmt wurde. Einwände der Anwohnerschaft wurden im Beteiligungsverfahren nicht vorgebracht,

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird zudem die beschlossene Veränderungssperre aufgehoben, die eine Sicherung der Umsetzung der Planungsziele gewährleisten sollte und insbesondere eine Bebauung des Areals der ehemaligen Werkstatt durch einen Lebensmittel-Discounter abwenden konnte.

Geltungsbereich und Planungsziele

Das Plangebiet umfasst drei nebeneinander liegende Flurstücke an der Krofdorfer Straße, die sich direkt südlich der in die Krofdorfer Straße einmündenden Dünsbergstraße befinden, mit einer Fläche von 0,45 ha.

Anlass dieser ersten Planänderung war die Prüfung und Konkretisierung der städtebaulichen Ziele für das Plangebiet, nachdem eine Umsiedlung eines Werkstattbetriebes und der Verkauf des Grundstücks im Planänderungsgebiet angekündigt wurde sowie eine Bauvoranfrage für einen Lebensmitteldiscounter an gleicher Stelle gestellt wurde, der negative Auswirkungen auf die benachbarte Nahversorgungslage der Weststadt sowie stadtgestalterische Nachteile an diesem exponierten Standort erbracht hätte.

Folgende Planungsziele wurden durch die hier vorliegende Planänderung umgesetzt:

- Mit der Bebauungsplanänderung wurde die Empfehlung des Einzelhandelsgutachtens von 2011 zur Überplanung bestehender Bebauungspläne umgesetzt, um in diesem Fall eine Schwächung der unweit gelegenen Nahversorgungslage Weststadt durch außerhalb hiervon neu entstehenden Einzelhandel zu verhindern.
- Mit der Bebauungsplanänderung wird eine Anpassung an die seit Rechtskraft des ursprünglichen Planes eingetretene städtebauliche Entwicklung erreicht, indem eine drei- bis viergeschossige Randbebauung der Krofdorfer Straße definiert wird, welche die rund um das Werkstattgelände entstandene Bebauung aufgreift und eine städtebauliche gewünschte Lückenschließung dieser Randbebauung herstellt. Eine geordnete Erschließung des neu zu bebauenden Werkstattgeländes wird ebenfalls gesichert.
- Die mit Wegfall der Werkstattnutzung nicht mehr adäquate Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet wird aufgehoben und durch ein allgemeines Wohngebiet ersetzt, womit eine Angleichung an die angrenzenden, ebenfalls als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bereich stattfindet.
- Für das seit Herbst 2014 vorliegende Neubaukonzept für eine Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem ehem. Werkstattgelände, das die Planungsziele umsetzt und von einem Investor mit der Stadt abgestimmt wurde, schafft der geänderte Bebauungsplan die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage. Der Investor hat das Grundstück mittlerweile erworben.

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits 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 wurden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig hierzu wurden die artenschutzrechtlichen Belange erhoben und berücksichtigt.

Aus der vom 22.07. bis 29.08.2014 und der im Januar 2015 erneut durchgeführten frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planänderung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ergaben sich keine Anregungen.

Am 07.05.2015 hat die Stadtverordnetenversammlung den dann erarbeiteten Planentwurf zur Offenlage und Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange beschlossen, die dann vom 18.5. bis 22.6.2015 durchgeführt wurde. 39 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Unter 20 abgegebenen Stellungnahmen von beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange waren zwei Stellungnahmen mit abwägungspflichtigem Inhalt zu verzeichnen.

Der Anregung des Amtes für Umwelt und Natur bezüglich einer parallel zum Planverfahren erforderlichen artenschutzrechtlichen Begutachtung des Fledermaus- und Mauerseglerbestands im Plangebiet wurde zwar bereits vor der Offenlage gefolgt, jedoch lagen die Ergebnisse erst im September vor. Es konnte nachgewiesen werden, dass unter Berücksichtigung der gutachterlichen Empfehlungen zum Abriss-Zeitraum (außerhalb der Mauersegler-Brutzeit) und für Ersatzquartiere für Fledermäuse keine dem Vorhaben entgegen stehenden Erkenntnisse vorliegen. Die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Offenlage des Planentwurfes musste vor Abschluss des Gutachtens erfolgen, damit die Verhandlungen zur Aufgabe der Discounter-Planung beendet werden konnten.

Der Einwand der Oberen Immissionsschutzbehörde vom Regierungspräsidium Gießen bezüglich der Unverträglichkeit der bis Juli 2015 am Standort bestehenden Werkstatt gegenüber der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist durch den Umzug der Werkstatt mittlerweile gegenstandslos geworden.

Aus der Offenlage liegt eine Stellungnahme des Architekten des Investors für das Neubaufvorhaben auf dem Werkstattgelände mit 2 Anregungen zur Baugestaltung vor, von denen einer nicht gefolgt wird, was einen Abwägungsbedarf hervor ruft. Die vom Architekten kritisierte Festsetzung einer 60 cm hohen Substratschicht auf der geplanten Tiefgarage wird beibehalten, da eine intensive Begrünung mit größeren Stauden und Bäumen auf dem Tiefgaragendach als Ausgleich für die hohe Ausnutzung des Grundstücks erfolgen soll.

Neben dem regelmäßigen Austausch mit den damaligen Grundstückseigentümern der Krofdorfer Straße 50 (Werkstatt) sowie der Vorabstimmung eines städtebaulich vertretbaren Neubaukonzeptes mit einem Investor und jetzigen Eigentümer wurden auch mehrere Gespräche mit der Bauherrschaft für einen Lebensmitteldiscounter geführt, bei denen die städtischen Planungsziele erläutert und letztlich erreicht wurde, dass das Ansiedlungsinteresse aufgegeben wurde.

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. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan GI 05/02 „Schützenstraße/Krofdorfer Straße“, 1. Änderung (Satzung)
3. Textliche Festsetzungen (Satzung)
4. Begründung zum Bebauungsplan (Satzung)

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift