

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/3118/2016**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 25.01.2016

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 – Gt/Mi - 2333
 Verfasser/-in: Genth, Matthias

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ortsbeirat Lützellinden		Beratung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	09.02.2016	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**1. Bebauungsplanänderung Nr. LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“, Teilgebiet Ost;
 hier: Abwägung und Satzungsbeschluss
 - Antrag des Magistrates vom 25.01.2016 -**

Antrag:

„1. Die Anregungen seitens sechs Bürger/-innen sowie zweier Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Planentwurf gemäß § 3 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1 a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.

2. Der Bebauungsplan Nr. LÜ 11/06 ‚Rechtenbacher Hohl‘ 1. Änderung im Teilgebiet Ost (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) 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) werden als Satzung beschlossen.

4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Nach der Einleitung des 1. Änderungsverfahrens zur Vorbereitung einer wohnbaulichen Erschließung und Entwicklung einer Mischgebiets-Teilfläche am östlichen Rand des Gewerbegebietes Rechtenbacher Hohl in 2014 soll nun durch die Abwägung der aus der Entwurfsoffenlage hervor gegangenen Anregungen und den Satzungsbeschluss die Rechtswirksamkeit erlangt werden.

Somit wird der Abschluss der Baulandumlegung im Planänderungsbereich, die anschließende Erschließung sowie ein Beginn der Hochbaumaßnahmen für den wohnbaulichen Teil mit seinen knapp 40 Baugrundstücken für insgesamt ca. 70 Wohneinheiten noch in diesem Jahr ermöglicht.

Geltungsbereich, Planungsziele und Verfahren

Das ca. 8,7 ha große Plangebiet zur ersten Änderung umfasst die Betriebsgrundstücke eines Bauunternehmens (Fenster und Rollläden) sowie die sonstigen unbebauten Flächen der Erbengemeinschaft zwischen dem Hochelheimer 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 Rheinfelser Straße im Norden.

Als Planungsziele des Änderungsverfahrens wurden festgelegt und umgesetzt:

- Festsetzung einer zusätzlichen Verkehrsfläche zur inneren und äußeren Erschließung des Mischgebietes mit seinen geplanten ca. 38 Baugrundstücken für bis zu zweigeschossige Einzel- (Ein-/Zweifamilien- oder kleine Mehrfamilienhäuser) und Doppelhäuser, davon auf ca. 33 Baugrundstücken vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser und auf maximal 5 Baugrundstücken Mehrfamilienhäuser mit max. 5 Wohneinheiten in gleicher architektonischer Formensprache.
- Einrichtung einer zentralen privaten Grünfläche als Kinderspielplatz und Quartierstreff,
- Errichtung einer auf gutachterlicher Grundlage zu bemessenden Lärmschutzanlage zwischen dem Misch- und dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet als 3,0 m hoher Lärmschutzwall 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.

Gemäß § 13 BauGB konnte die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge des Ursprungsplanes nicht berührt werden.

Beteiligungsverfahren und Abwägungsbedarf

Die gemäß im vereinfachten Änderungsverfahren nicht erforderliche frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung über die Planungsziele der Bebauungsplanänderung wurde in Form einer Informationsveranstaltung in 2014 im Ortsbeirat Lützellinden durchgeführt.

Die Offenlegung des am Bebauungsplanentwurfes wurde am 31.10.2015 bekanntgemacht und vom 10.11. bis einschließlich 11.12.2015 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden fünf Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen abgegeben. Es wurden insbesondere Bedenken gegen die geplante Verkehrsführung der zusätzlichen Verkehre (Baustellen- und Wohnverkehr) aus dem Neubaugebiet über den Hochelheimer

Weg vorgetragen. Für die zu erwartenden Baustellenverkehre wurde mit dem Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages die Abwicklung des Baustellenverkehrs über die westlich gelegene Gewerbestraße Rechtenbacher Hohl für den Zeitraum der Erschließungsmaßnahmen vereinbart. Aufgrund der notwendigen Errichtung von Lärmschutzanlagen zur Abgrenzung des Neubaugebietes gegen die westlichen und nördlichen Gewerbeflächen kann diese Lösung jedoch nur bis zur Fertigstellung der festgesetzten Immissionsschutzanlagen gewährleistet werden. In Abstimmung mit den zuständigen städtischen Ämtern wurde die Menge des zu erwartenden (Wohn-)Verkehrsaufkommens als gering eingeschätzt und die Verkehrsverträglichkeit unterstellt. Es handelt sich bei der geplanten Bebauungsstruktur um eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung sowie eine geringe Anzahl an Mehrfamilienhäusern mit maximal 5 Wohneinheiten, so dass lediglich eine Verkehrszunahme durch die Bewohner- und Besucherverkehre sowie eine geringe Anzahl von Lieferverkehren zu erwarten sind. Auf die Erstellung einer Verkehrsprognose wurde daher verzichtet.

Weitere Bedenken wurden gegen die Bebauungsdichte, die Verträglichkeit der Planungen mit der vorliegenden Entwässerungssituation sowie zu der grundsätzlichen Verkehrssituation im Bereich des Hochelheimer Wegs sowie der Berliner und Breslauer Straße geäußert. Die Bebauungsdichte ist bereits zum Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung der maximal möglichen Anzahl von Wohneinheiten, dem Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend begrenzt worden. Die Entwässerungssituation wurde im Rahmen der Aufstellung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“ (Stand 2005) analysiert und notwendige Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Die Probleme im Bereich des Hochelheimer Weges, der Berliner und Breslauer Straße durch „Wildes Parken“ können im Rahmen dieses Verfahrens nicht gelöst werden, da die betroffenen Verkehrsflächen weder Bestandteil des Geltungsbereiches noch rechtliche Regelungsmöglichkeiten der Bebauungsplanung verfügbar sind. Die Bedenken werden dennoch an die zuständigen Ämter weitergeleitet.

Aus der parallelen Beteiligung von 49 Trägern öffentlicher Belange, Nachbarkommunen und Verbänden ergaben sich 26 Stellungnahmen, von denen diejenigen mit Anregungen zu Planfestsetzungen ohne deren wesentliche Änderung (redaktionelle Klarstellungen), zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder zur Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

Es verblieben lediglich zwei abwägungspflichtige Anregungen.

Das Regierungspräsidium Gießen als Obere Immissionsschutzbehörde hat aufgrund der bestehenden Verkehrsimmissionen durch die Bundesautobahn A 45 und auch unter Berücksichtigung der zeitlich nicht absehbaren Ortsumgehung Lützellindens Bedenken gegen die Entwicklung eines im Wesentlichen zum Wohnen genutzten Mischgebietes. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Schallgutachten (Nr. 1402/IIB, Stand 26.05.2015) erstellt und die Verträglichkeit nachgewiesen. Da die bestehenden Verkehrsimmissionen weder durch aktive Schallschutzmaßnahmen nahe der Geräuschquelle noch nahe dem Immissionsort ausgeglichen werden können, empfiehlt der Gutachter den erforderlichen Schallschutz mithilfe passiver Schallschutzmaßnahmen herzustellen. Weiterhin wird die Ausweisung eines Mischgebietes als sogenannter „Etikettenschwindel“ eingeschätzt, was zurückgewiesen wird. Der Bebauungsplan setzt

ein zusammenhängendes Mischgebiet fest, dass den gewerblichen Bestand der Fa. Gebrüder Allendörfer Betonwerk GmbH und die geplante Neubebauung im südlichen Teilbereich sichert. Das gebotene Mischungsverhältnis in einem Mischgebiet zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung wird selbst bei einer reinen wohnbaulichen Entwicklung bezogen auf die Geschossflächen-Anteile erfüllt.

Die Dt. Telekom hat die Festsetzung einer Trasse für die Unterbringung ihrer Telekommunikationslinien angeregt. Aus planungsrechtlicher Sicht ist eine solche Festsetzung unzulässig und würde zudem einen begünstigenden Eingriff in den freien Wettbewerb zwischen privaten Unternehmen bedeuten.

Zur Regelung von Maßnahmen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können jedoch relevant für eine sachgerechte Abwägung sind, wurde ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der in der Anlage 4 beigefügt ist. Darin wird u. a. auch eine Übernahme sämtlicher mit der Planänderung verbundenen Kosten vereinbart.

Zur Umsetzung der erforderlichen öffentlichen Erschließungsanlagen wird ein separater Erschließungsvertrag abgeschlossen, um auch hierfür sämtliche Kosten auf den Maßnahmenträger zu übertragen.

Nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird die Bebauungsplanänderung rechtswirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zu den eingegangenen Anregungen (Abwägung)
- 2a. Bebauungsplan Nr. LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung (Satzungsbeschluss)
- 2b. Textfestsetzungen der 1. Änderung (Satzungsbeschluss)
3. Begründung zum Bebauungsplan (Satzungsbeschluss)
4. Städtebaulicher Vertrag (inklusive Anlagen zum Vertrag)

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