

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0118/2016**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 13.06.2016

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 05/21 „Schützenstraße Nordost“**

**hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlage**

**- Antrag des Magistrats vom 13.06.2016 -**

#### Antrag:

„1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan Nr. GI 05/21 ‚Schützenstraße Nordost‘ 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 durchzuführen.“

#### Begründung:

Nach einem Einleitungsbeschluss vom 07.09.2015 und der frühzeitigen Beteiligung soll jetzt ein Planentwurf zur Offenlage und parallelen Trägerbeteiligung beschlossen werden.

Der zur Einleitung dezidiert als nicht notwendig bezeichnete Beschluss ist aufgrund der mittlerweile konkreter gewordenen Planung für den zentralen Bereich des Plangebietes mit 3 Mehrfamilienhäusern und für die geplanten Erschließungsstraßen sinnvoll geworden. Für die 3 Mehrfamilienhäuser wird eine frühzeitige Vorhabenzulässigkeit für die geplante Wohnbebauung gemäß § 33 BauGB angestrebt. Im Falle der frühzeitigen Vorhabenzulässigkeit wird somit sichergestellt, dass Magistrat und Stadtverordnete in

Kenntnis der mittlerweile konkreter gewordenen Planung den Entwurfsstand des Bebauungsplans gebilligt haben. Gleiches gilt für die gegenüber dem Vorentwurfsstand geänderte Erschließung, die im Vorentwurf teilweise als Privatweg vorgesehen war, zum Entwurf aber durchgängig als öffentliche Verkehrsfläche geplant wird und einen gegenüber dem Vorentwurf verschobenen und verkleinerten Wendeplatz umfasst.

#### Geltungsbereich und Ziele der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“ umfasst die gleichen Flurstücke wie zur Verfahrenseinleitung.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt rd. 1,7 ha.

Mit dem Bebauungsplan "Schützenstraße Nordost" soll die unzureichende Erschließung der bestehenden Bebauung ersetzt werden und die laut Flächennutzungsplan vorgesehenen umgebenden Wohnbauflächen für eine geordnete bauliche Entwicklung erschlossen werden. An der Einmündung der neuen Erschließung in die Schützenstraße soll auf dem für eine Neubebauung vorgesehenen Baugrundstück ein Anschluss an die nördlich angrenzende Bebauung (2 baugleiche Mehrfamilienhäuser) mit 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geschaffen werden, wobei ein verträglicher Höhenübergang zur südlich angrenzenden zweigeschossigen Bebauung angestrebt wird.

Der Bebauungsplan soll die vorliegende Neubauplanung für die rückwärtigen Grundstücke aufnehmen und mit den Anforderungen an eine geordnete Erschließung und bauliche Gliederung der übrigen Wohnbauflächen in einem Gesamtkonzept koordinieren. Dabei soll eine Zonierung nach Gebäudehöhen und –grundflächen vorgenommen werden, die den Übergang zur Lahnaue mit kleinteiliger und niedriger Bebauung ausgestaltet.

Ziel des Planverfahrens ist es, auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsvorschlages ein Wohngebiet für zusätzlich ungefähr 10-14 Bauplätze mit Ein-/Zweifamilien- und Doppelhäusern sowie für 2 größere Baugrundstücke für zusätzlich 4 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt rd. 42 - 46 Wohneinheiten auszuweisen.

Die zukünftig einige Meter südlich vom bestehenden Erschließungsweg von der Schützenstraße abzweigende Erschließungsstraße mit neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ermöglicht den Schutz der Wurzelbereiche der derzeit direkt am Weg stehenden ca. 15 m hohen Eiche, bei der es sich nach Auskunft des Gartenamtes um eine der ältesten Eichen der Weststadt handelt. Eine Entsiegelung des Bereiches unterhalb der Krone des Baumes und eine Gestaltung dieser Fläche als öffentliches Grün gewährleisten eine Verbesserung der Standortbedingungen für den Baum. Die Stadtbild prägende Bedeutung wird somit auch im Sinne einer Einfügung des geplanten Neubaugebietes an diesem Standort gesichert. Gleiches gilt für den zweiten prägenden Großbaum, die Rotbuche am östlichen Rand des Plangebietes, deren Erhalt festgeschrieben und deren Standort durch eine Grünfläche gesichert wird.

### Planungsverfahren und bisherige Beteiligungsergebnisse

Das Plangebiet befindet sich zu geringen Teilen im Außenbereich. Der Bebauungsplan wird daher und wegen der in der verwaltungsinternen Vorabstimmung erkannten besonderen Untersuchungsanforderungen, insbesondere auf die Umwelt bezogen, im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet und entsprechend planerisch integriert.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erbrachte vorwiegend ablehnende Stellungnahmen der Bewohner der beiden Mehrfamilienhäuser Schützenstraße 56/56a und des Hauses Schützenstraße 48, die sich in der Mehrzahl ablehnend zu der geplanten Bebauung des zentralen Baugrundstücks mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bzw. gegen die Bebauung überhaupt äußerten. Durch Hinweis auf den Flächennutzungsplan 2006, der hier Wohnbauflächen im Umfang der jetzt geplanten Baugrundstücke vorsieht, kann diesen Bedenken begegnet werden. Den auch beklagten Eingriffen in die vorhandene Grünstruktur kann hinsichtlich der ökologischen Bedenken mit Hinweis auf den Umweltbericht und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen begegnet werden. Hinsichtlich der Erholungsfunktion, die die privaten Gärten für die Öffentlichkeit nur eingeschränkt haben, wird die Situation durch den neuen Fahrrad- und Fußweg zum Deich, der auch einen großen neuen Erholungsraum für die Öffentlichkeit darstellt, eher verbessert. Zudem gewährleistet die Planung vor allem den Erhalt und die besseren Standortbedingungen für die vorhandene Eiche und die Rotbuche, die beiden besonders ortsbildprägenden Großbäume im Plangebiet.

Den Bedenken gegen eine Belastung durch die Tiefgaragenausfahrt (36 Stellplätze) auf dem zentralen Baugrundstück wurde mit einer Verlegung der geplanten Ausfahrt auf die gegenüberliegende Seite der geplanten Bebauung begegnet.

Den Bedenken der Eigentümerin der Schützenstraße 48, die eine Bebauung generell und vor allem die geplante Erschließung ablehnt, die Teile ihres Grundstücks beanspruchen wird, wurde mit einer Verlegung und Verkleinerung des geplanten Wendeplatzes südlich vor ihr Grundstück begegnet, wodurch ein Großteil des zukünftigen PKW-Verkehrs den Bereich ihres jetzigen Grundstückes nicht befahren wird. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens wird die Eigentümerin zwar für die Inanspruchnahme ihrer Grundstücksanteile mit der Zuweisung entsprechender Baugrundstücke entschädigt, sieht sich aber mit den zukünftig anfallenden Erschließungsbeiträgen konfrontiert, obwohl sie keine Bauabsichten oder Verkaufsabsichten hegt. Dieser zum Entwurfsstand nicht lösbare Konflikt stellt zwar planungsrechtlich und bei der Umlegung kein Hindernis dar, dennoch deutet sich nach jüngst erfolgter Hinzuziehung der zukünftigen Erben der Eigentümerin eine Lösung an. Haus, Nebengebäude und umfassendes Grundstück der Eigentümerin sind in der Planung auf jeden Fall zum Erhalt vorgesehen.

Alle weiteren Eigentümer im Gebiet äußerten grundsätzlich keine Ablehnung gegen die Planung und stehen mit dem Stadtplanungsamt schon jetzt im Austausch zur Vorbereitung von zukünftigen Bauvorhaben.

### Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss des Bebauungsplanentwurfes wird die Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages abgewartet. Nach dessen Vorliegen ist im Spätsommer der Beginn der vierwöchigen Offenlage des Entwurfes frühestens nach dem Ende der Sommerferien vorgesehen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

1. Bebauungsplan-Entwurf GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“
2. Textliche Festsetzungen zum Planentwurf
3. Begründung zum Planentwurf
4. Bebauungsvorschlag

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

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

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

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift