

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0527/2017**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 22.02.2017

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa/Mi - 2333
 Verfasser/-in: Paschke-Ruppert, Vera

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

Betreff:

**Bebauungsplan GI 03/09 „Am alten Flughafen II“;
 hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlage
 - Antrag des Magistrats vom 22.02.2017 -**

Antrag:

„1. Der in der Anlage 2 beigefügte Teil-Bebauungsplan GI 03/09 ‚Am alten Flughafen II‘ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) und wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 Hessisches Wassergesetz HWG) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Planentwurf wird beschlossen.
 2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses ist die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Für den 70 ha großen Geltungsbereich des ersten Teilbebauungsplans GI 03/09 „Am alten Flughafen I“ wurde am 16.02.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung der Entwurfsbeschluss gefasst, sodass im März 2017 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt wird, um insbesondere für bereits anhängige gewerbliche Ansiedlungsvorhaben zeitnah im April 2017 Baurecht schaffen zu können.

Für den neuen Wohnstandort wurde im Verlauf der städtebaulichen Konkretisierung Anfang des Jahres 2017 für eine ca. 4 ha große Fläche ein Anpassungsbedarf hinsichtlich einer geringeren Dichte erkannt, sodass der erste Teilbebauungsplanentwurf zu dieser Fläche keine planungsrechtlichen Aussagen trifft. Die zwischenzeitlich erfolgten Optimierungen des städtebaulichen Konzeptes hinsichtlich eines höheren Grünanteils, zusammengefasster Zufahrtsbereiche für die Tiefgaragen sowie der Gebäudetypologien (siehe Anlage 1) sollen nun über den vorliegenden zweiten Teilbebauungsplanentwurf GI 03/09 „Am alten Flughafen II“ planungsrechtlich vorbereitet werden.

Geltungsbereich, städtebauliche und grünordnerische Ziele

Der ca. 4 ha große Geltungsbereich südlich der Straße Stolzenmorgen, westlich der Lilienthalstraße und nördlich der geplanten öffentlichen Grünfläche und des Krebsbaches sieht eine Bebauung im Süden mit zwei Vollgeschossen bis hin zu einer viergeschossigen Wohnbebauung entlang der Straße Stolzenmorgen im Norden vor. Im Nordosten des Plangebietes ist ein ca. 3.000 m² großes Grundstück für soziales Wohnen seitens des Eigentümers Revikon GmbH geplant. Während das Ursprungskonzept im östlichen Bereich (westlich der Lilienthalstraße) von einem Gewerberiegel und einem möglichen Bürostandort ausging, ist diese Fläche nun insgesamt für eine Wohnbebauung vorgesehen. Die erforderlichen Gewerbenutzungen werden innerhalb der angrenzenden Mischgebiete, die der erste Teilbebauungsplanentwurf festsetzt, nachgewiesen.

Die Revikon GmbH geht von der Realisierung von bis zu 350 Wohneinheiten und zusätzlich bis zu 50 Wohneinheiten im sozialen Wohnsegment in unterschiedlichen Gebäudetypen und Wohnungsgrößen aus.

Planerisches Gesamtziel ist die Entwicklung eines durchgrünten Wohnquartiers mit Anbindung eines Fuß- und Fahrradweges an den geplanten öffentlichen Park im Süden. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Infrastruktur- (z.B. Kita Heyerweg, Sophie-Scholl-Schule) und Nahversorgungseinrichtungen an der Grünberger Straße sind keine weiteren Einrichtungen vorgesehen, zumal ca. 700 m stadteinwärts am Standort des ehemaligen Motorpoolgeländes soziale Einrichtungen in der Planung berücksichtigt werden.

Als Planungsziele für den Bebauungsplan werden somit festgelegt:

- Festsetzung und Entwicklung eines Mischgebietes zur Baurecht-Schaffung für ca. 350 Wohneinheiten (1- 4 Zimmerwohnungen) in einer zwei- bis viergeschossigen Baustruktur mit unterschiedlichen Haustypen in Ergänzung zu den weiteren Mischgebieten im Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes GI 03/09 „Am alten Flughafen I“ mit überwiegend gewerblichen Nutzungen (MI 1 – 3),
- Sicherung der städtebaulichen Qualität mit Regelungen u.a. zur Wohnungsanzahl, -schlüssel, Gebäudetypologie und Baukörpergestaltung, Stellplatz- und Freiflächenkonzept im städtebaulichen Vertrag,
- Festlegung einer Grundstücksfläche für soziales Wohnen mit Sicherung über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für bis zu 50 Wohneinheiten,
- Nachweis der erforderlichen Stellplätze überwiegend in zusammengefassten Tiefgaragen zur Minimierung der Zufahrtsbereiche; oberirdisches Stellplatzangebot im Bereich der Lilienthalstraße,

- innere Gebietserschließung mit durchfahrbarer Anbindung an die Lilienthalstraße und die Straße Stolzenmorgen,
- Gebietsentwässerung unter Berücksichtigung der topografischen Ausgangssituation mit flächigen Auffüllungen zur Entwässerung im Freispiegel,
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit im Hinblick auf Lärmimmissionen,
- Freiflächenkonzeption für das Quartier mit Entwicklung einer zentralen Grünachse, Quartiersplatz und Wegeverbindung zum öffentlichen Park mit Aufenthaltsmöglichkeiten und Einbindung des Landschaftsraumes in das Wohnquartier.

Verfahren

Der aus dem Jahr 2004 stammende Aufstellungsbeschluss für das gesamte ehemalige US-Depot wurde im Februar 2017 erneut gefasst und auf den Geltungsbereich des koordinierenden Gesamtbebauungsplans „Am alten Flughafen“, der als Vorentwurf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchlaufen hat, angepasst. Die weitere Umsetzung des Aufstellungsbeschlusses für das Gesamtgebiet erfolgt im Rahmen von Teilbebauungsplänen.

Nach Kenntnisnahme eines Sachstandsberichtes zur Entwicklung des Plangebietes incl. der AAFES-Flächen der Stadtverordneten in der Sitzung am 09.07.2015, der bereits zwei Testplanungen für den Wohnstandort vorsah, ist für den Vorentwurf der erste Beteiligungsschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 13.01. bis 19.02.2016 durchgeführt worden. Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht konkret auf das vorliegende Teilplangebiet als Wohnstandort, sondern umfassen u.a. Denkmalschutzbelange, die Abstimmung des leistungsgerechten Ausbaus der Straßen und Knoten auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung durch die T + T Verkehrsmanagement GmbH, Darmstadt, Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit in Bezug auf Lärm- und Geruchsmissionen, Artenschutzverträglichkeitsprüfung mit Maßnahmenfestlegungen, Baum- und Grünflächenbilanz, Erfassung der Fischfauna im Krebsbach sowie zur Wasserqualität, die insbesondere das Plangebiet des ersten Teilbebauungsplanentwurf betreffen. Gleichwohl sind sie für das vorliegenden Plangebiet als Teil des gesamten Entwicklungsgebietes des ehemaligen US-Depots z.B. in Bezug auf die innere und äußere Erschließungs- und Entwässerungsplanung oder Immissionsbelastungen berücksichtigt worden. Über den Abschluss eines weiteren Erschließungsvertrages wird sichergestellt, dass die Firma Revikon GmbH die für die Gebietsentwicklung notwendigen Erschließungsplanungen und Baumaßnahmen auf eigene Kosten ausführt und ordnungsgemäß die öffentlichen Erschließungsanlagen an die Stadt übergibt.

Die 19. Flächennutzungsplanänderung liegt im Entwurf vor. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Entwurf wird parallel zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplanentwurfes GI 03/09 „Am alten Flughafen I“ im März

2017 durchgeführt. Nach Beschluss des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes GI 03/09 „Am alten Flughafen II“ ist die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im April 2017 vorgesehen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungskonzeption der Revikon GmbH
2. Bebauungsplan-Entwurf
3. Textliche Festsetzungen zum Planentwurf
4. Begründung zum Planentwurf mit Umweltbericht

N e i d e l (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift