

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0815/2017**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 09.10.2017

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

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

Betreff:

Bebauungsplan SCH 08/02 "Siedlung Petersweiher";

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 09.10.2017 -

Antrag:

- „1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 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 SCH 08/02 ‚Siedlung Petersweiher‘ 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 Satzung der Universitätsstadt Gießen über Dachformen im Baugebiet „Petersweiher“ vom 19.05.1994 wird in die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen übergeleitet.

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

Begründung:

Mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan wird insbesondere Planungssicherheit für die bestehende Wohnsiedlung Petersweiher in Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Anzahl der möglichen Wohnungen innerhalb eines Gebäudes geschaffen.

Die Eigentümer- und Bewohnerschaft wurde mit einer Fragebogenaktion, in drei Informationsveranstaltungen und einer Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Entwurfsoffenlage des Bebauungsplans ausreichend angehört und eingebunden.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Petersweiher liegt in rd. 5 km Entfernung südöstlich von Gießen. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Schiffenberg Flur 14 und wird im Norden durch die Landesstraße L 3131 / Schiffenberger Weg, im Osten durch die Waldparzelle Flur 14 Nr. 25/3, im Süden durch die Bahnlinie Gießen – Gelnhausen bzw. die nördlich angrenzenden städtischen Freiflächen und Wegeparzellen sowie im Westen durch den Petersweiher und die angrenzenden Waldflächen begrenzt.

Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Den Anlass des Verfahrens bildet der Umstand, dass seit 1995 kein rechtskräftiger Bebauungsplan mehr für den Ortsteil existiert. Im Jahr 2014 löste ein privates Bauvorhaben am Hofacker eine öffentliche Diskussion mit gerichtlicher Überprüfung aus, die in einen Konflikt über die zukünftig richtige Vorgehensweise bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Einzelbauvorhaben und bezüglich einer baulichen Entwicklungsperspektive der Siedlung Petersweiher mündete.

Ein am Bestand orientierter Bebauungsplan unter Einbeziehung der Eigentümerinteressen im Rahmen der Analysephase und mittels Fragebogenaktion wurde als geeignetes Instrument angesehen, um das entstandene Konfliktpotenzial zu minimieren und Planungssicherheit zu schaffen.

Planziel des Bebauungsplans Nr. Sch 08/02 ist konkret die Formulierung differenzierter Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind, um eine behutsame Fortentwicklung des Stadtteils Petersweiher zu bewirken.

Verfahren der Bebauungsplanung

Vor dem Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.09.2015 wurde eine Anliegerinformationsveranstaltung durchgeführt, in der die Vorgehensweise und das Erfordernis eines neuen Bebauungsplans erläutert und Fragen der Anlieger, die sich vorrangig auf die alten Bebauungsplanfestsetzungen und die Möglichkeit der weiteren Gültigkeit des unwirksamen Bebauungsplans bezogen, beantwortet wurden.

Nach dem Einleitungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung sind die Ergebnisse der intensiven Analysephase mit bevorstehender Fragebogenaktion in einer zweiten Informationsveranstaltung vorgestellt und diskutiert worden. Nach Auswertung der Fragebogenaktion wurden in einer dritten Informationsveranstaltung am 25.08.2016 die Auswertungsergebnisse und das städtebauliche Konzept präsentiert. Nachfolgend bestand die Möglichkeit für die Anlieger sich über die im Internet eingestellten Unterlagen (städtebauliches Konzept, Einleitungsbeschluss und Protokolle, Presseartikel etc.) über die Veranstaltung hinaus zu informieren und bis zum 23.09.2016 zu beteiligen. Einzelne Anregungen wurden geprüft und die städtebauliche Konzeption und der Bebauungsplanentwurf punktuell angepasst.

Am 18.05.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplanentwurf zur Offenlage beschlossen, die vom 30.05.2017 bis 30.06.2017 stattfand. Zu den ausgelegten Planunterlagen wurden von 3 Bürgern Anregungen vorgetragen.

Parallel hierzu wurden 60 Ämter, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 31 eine Stellungnahme abgegeben haben. Drei Stellungnahmen verbleiben mit abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweisen.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Nach Durchführung der im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB mit nur einer formellen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Trägeranhörung, jedoch durch die intensive Einbeziehung der Anlieger über drei weitere Informationsveranstaltungen als ausreichend angesehenen Beteiligung, sind für die erforderliche Abwägung folgende wesentliche Anregungen verblieben:

Die Anregungen und Forderungen einzelner betroffener Bewohner und Eigentümer beziehen sich auf die Zurücknahme der Dachbegrünung und Reduzierung des Begrünungsanteils, auf die Forderung der Festsetzung der Art der Nutzung, auf Änderungen zum Maß der Nutzung im Zusammenhang mit dem baurechtlich genehmigten Bestand sowie auf die überbaubaren Grundstücksflächen in Bezug auf geplante Gebäudeerweiterungen.

Diese eingegangenen Anregungen, die nicht in Gänze berücksichtigt werden konnten und die zugehörigen Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigelegt.

Aus der Trägeranhörung verbleiben drei Stellungnahmen vom Regierungspräsidium Gießen, dem Amt für Umwelt und Natur und der Pledoc GmbH. Die Stellungnahme der Pledoc GmbH enthält neben Hinweisen, die in der Planbegründung und den Hinweisen innerhalb der textlichen Festsetzungen ergänzt werden, die Bitte um Übernahme des Verlaufs der Ferngasleitung mit Schutzstreifen und das Einräumen von Leitungs- und Fahrrechten. Während der Leitungsverlauf mit Schutzstreifen nachrichtlich in die Plankarte übernommen wurde, ist ein Leitungs- und Fahrrecht nicht festgesetzt worden, da die Leitungslage zum überwiegenden Teil außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und innerhalb städtischer Flurstücke verläuft und dort, wo einzelne private Grundstücke betroffen sind, diese bereits privatrechtlich durch eingetragene Dienstbarkeiten geregelt sind oder geregelt werden können. Von einer Überbauung kann aufgrund der

festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht ausgegangen werden. Die überwiegende Zugänglichkeit der Leitungstrasse ist von öffentlichen Flurstücken aus möglich. Vom Regierungspräsidium Gießen wurden immissionsschutzrechtliche Anregungen dahingehend formuliert, dass eine schalltechnische Immissionsprognose zum Verkehrslärm für erforderlich gehalten wird. Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine bestandssichernde Planung mit nur moderatem Entwicklungspotential handelt und keine Baugebietsart festgesetzt wird, wurde kein Erfordernis für eine detaillierte schalltechnische Immissionsprognose für Petersweiher erkannt. Stattdessen kann eine Verlagerung auf das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren vorgenommen werden, um auf dieser Ebene konkrete Maßnahmen zu bestimmen, die dann bei der Bauausführung die jeweils erforderliche „Mindest-Schalldämmung“ für die Fassadenelemente (in der Kombinationswirkung Mauerwerk/Fassade und Verglasung, ggf. auch Dachfläche) sicherstellen.

Die Stellungnahme vom Amt für Umwelt und Natur enthält neben Hinweisen, die in der Planbegründung und den Hinweisen innerhalb der textlichen Festsetzungen bzw. der Planbegründung ergänzt werden, u.a. Hinweise zu fehlenden Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzbeständen. Da sich die in der Stellungnahme benannten Gehölze auf öffentlichen Flächen zum großen Teil im Besitz der Stadt Gießen befinden, wurde eine Festsetzung nicht für erforderlich gehalten. Die Einschätzung, dass sich Teile des Plangebietes im Nordwesten als Außenbereich bestimmen lassen und daher nicht den Wohnbaugrundstücken zugeschlagen werden sollten, wurde nicht gefolgt. Die Flächen befinden sich zum größten Teil im Eigentum der angrenzenden Hausbesitzer, die Grenze zwischen Wald und Gartenfläche ist deutlich erkennbar. Eine bauliche Entwicklung ist auf diesen Teilgartenflächen im Übergang zum Wald durch Festsetzung der Baufenster ausgeschlossen.

Nach Auffassung des Magistrates ist es durch die weit über die gesetzlichen Notwendigkeiten erfolgte intensive Einbeziehung der Eigentümer- und Bewohnerschaft sowie Berücksichtigung von wesentlichen Anregungen bei Planinhalten und -festsetzungen gelungen, das zu Beginn des Verfahrens erkannte hohe Konfliktpotential zu minimieren. Durch eine verträgliche bestandsorientierte Planung wird eine Planungssicherheit in Bezug auf die Ausnutzbarkeit und Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb des gewachsenen Siedlungsbestandes von Petersweiher erreicht.

Nach dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplankarte (verkleinert) mit Legende
3. Textliche Festsetzungen

4. Begründung zum Bebauungsplan

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