

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0509/2011**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 07.11.2011

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Gm - 2331  
 Verfasser/-in: Herr Henrich

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

**Betreff:**  
**Bebauungsplan GI 04/17 "Schlangenzahl II"**  
**hier: Abwägung und Satzungsbeschluss**  
**Antrag des Magistrates vom 07.11.2011**

#### Antrag:

1. „Der Bebauungsplan GI 04/17 „Schlangenzahl II“ (Anlage 1) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) wird beschlossen.
2. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO und die wasserrechtliche Satzung nach § 37 Abs. 4 Satz 2 Hessisches Wassergesetz/HWG werden als Satzung beschlossen.
3. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

#### Begründung:

Für das Gelände des Landesbehördenzentrums/LBZ Schubertstraße 60 mit angrenzendem Sportplatz ist nach Aufhebung des vorher geltenden Bebauungsplanes „Lazarett“, der Genehmigung des Umbaus des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses sowie einer Umnutzung nach § 34 BauGB ein Aufstellungsverfahren für einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB durchgeführt worden.

Der Satzungsbeschluss soll zunächst nur über ein Teilgebiet erfolgen, wodurch sich der räumliche Geltungsbereich verkleinert. Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Absicherung der Erschließung und Bebauung des Sportplatzgeländes. Für den LBZ-Teilbereich wird zu gegebener

Zeit ein separater Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt, da derzeit kein akutes Planerfordernis begründet werden kann. Ein Verfahrensabschluss für diesen Teilbereich erscheint nur zweckmäßig, wenn der Eigentümer des LBZ-Areals die in seiner Stellungnahme angedeuteten baulichen Entwicklungsoptionen konkretisiert und mit der Denkmalschutzbehörde vorabstimmen kann.

#### Geltungsbereich

Der rd. 2,0 ha große Plangeltungsbereich wird vom Landesbehördenzentrum im Nordosten und der Carl-Franz-Straße im Südwesten sowie durch das Bebauungsplangebiet „Schlangenzahl I“ (Neubaugebiet) im Südosten umgrenzt.

#### Städtebauliche und grünordnerische Ziele:

Der Bebauungsplan bereitet planungsrechtlich die Erschließung und Bebauung des Sportplatzgeländes vor und setzt hierfür ein Mischgebiet fest, dass über eine öffentliche Stichstraße zur Ringanschlussstelle Kleinlinden erschlossen wird. Über die Stichstraße wird künftig auch ein Teil des LBZ-Zielverkehrs abgewickelt sowie eine größere Wohnanlage erschlossen, so dass sich hieraus Entlastungseffekte für die Wohngebiete des Südviertels ergeben.

Ferner werden Fuß- und Radwegeverbindungen durch das große Areal zwischen dem Südviertel und dem genannten Neubaugebiet Schlangenzahl (mit Nahversorgung und Kindertagesstätte) sowie dem Naherholungsgebiet Bergwerkswald vorgesehen.

Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt es sich durch Verzicht auf die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen um einen einfachen Bebauungsplan.

#### Verfahren

Nach der Verfahrenseinleitung im Zusammenhang mit der benachbarten Neubaugebiets-Planung in 2002 wurde auf der Grundlage der Empfehlung der Gesamtverkehrsuntersuchung Südviertel (2004/2005) ein Bebauungsplan-Vorentwurf erstellt und in 2005/2006 in die frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingebracht. Nach Vorabwägung der daraus resultierenden Anregungen wurde zum Entwurf hin ein geändertes Verkehrskonzept vorgesehen und nach Stadtverordnetenbeschluss im Oktober 2007 die Offenlegung mit paralleler Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 (1 Einwendung eines Eigentümers) und § 4 Abs. 2 BauGB (24 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, davon 7 zur Abwägung) durchgeführt.

Nach der Vorabstimmung eines Erschließungs- und Bauungskonzeptes für das Sportplatzgelände mit dem Hessischen Immobilienmanagement und interessierten Investoren in 2010 wurde im Juli 2011 ein erneutes, eingeschränktes Beteiligungsverfahren zum geänderten Bebauungsplanentwurf mit den Eigentümern und ausgewählten Anliegern sowie Trägern öffentlicher Belange (insgesamt 16 Stellen) durchgeführt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führte zu dem Ergebnis, dass eine Überplanung des LBZ-Areals vorerst zurück gestellt werden kann.

Nach Beschlussfassung wird der Bebauungsplan ausgefertigt und ortsüblich bekannt gemacht, womit er rechtswirksam wird.

#### Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Die vorgetragenen Anregungen aus dem Offenlegungsverfahren in 2007 wurden durch die erfolgte Änderung des Planentwurfes weitgehend berücksichtigt. Daher mussten nur noch zwei Stellungnahmen hinsichtlich ihres Abwägungsbedarfes überprüft werden.

Die Eigentümerin des LBZ-Areals hat eine Einwendung eingereicht, in der gegen die hinsichtlich baulicher Erweiterungen und sonstigen Veränderungen aus ihrer Sicht zu restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes Bedenken vorgetragen werden.

Das Hessische Immobilienmanagement regt zudem den Verzicht auf ein Gehrecht für die Allgemeinheit durch das LBZ-Areal an.

Alle abwägungsrelevanten Anregungen betreffen Festsetzungen für das LBZ-Areal. Nach eingehender Prüfung der teilweise auch verfassungsrechtlich (Art. 14 GG) begründeten Einwendungen unter Berücksichtigung des Planerfordernisses empfiehlt der Magistrat, den räumlichen Geltungsbereich auf das Sportplatzgelände zu reduzieren.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Bebauungsplan GI 04/17 Schlangenzahl II (Fassung zum Satzungsbeschluss)
2. Begründung zum Bebauungsplan

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift