

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0819/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 17.04.2012

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

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

Betreff:

Bebauungsplan GI 04/25 "Leihgesterner Weg/Arndtstraße"

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

Antrag des Magistrates vom 17.04.2012

Antrag:

1. „Die Anregungen von zwei Anliegern und zwei Trägern öffentlicher Belange aus den durchgeführten Offenlage- und Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan GI 04/25 „Leihgesterner Weg/Arndtstraße“ (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 bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen) und die wasserrechtliche Satzung nach § 37 Abs. 4 Satz 2 Hessisches Wassergesetz/HWG (Teil C) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Nach Realisierung des ersten Bauabschnittes einer Appartementanlage und der Entscheidung der Fa. Poppe GmbH & Co. KG, den Produktionsbetrieb am Altstandort bis Ende 2012 vollständig still zu legen, kann die im Herbst 2009 eingeleitete Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/25 „Leihgesterner Weg/Arndtstraße“ zur Ausweisung von Wohngebieten in Gegenlage des Produktionsbetriebes abgeschlossen werden.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/25 „Leihgesterner Weg/Arndtstraße“ ist 2,2 ha groß und wird vom Straßenzug Leihgesterner Weg – Aulweg – Arndtstraße – Friedrichstraße – Studentensteg begrenzt.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Für den Bebauungsplan GI 04/25 „Leihgesterner Weg/Arndtstraße“ wurden folgende Planungsziele umgesetzt:

- planungsrechtliche Absicherung und Vorbereitung der in zwei Bauabschnitten nördlich der Friedrichstraße errichteten bzw. mit einem dritten Gebäude bis 2013 geplanten Appartementanlage insbesondere für studentisches Wohnen,
- Festlegung der Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der übrigen Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich, insbesondere bezüglich der Lage von überbaubaren Grundstücksflächen sowie Erhaltung wertvoller, begrünter Blockinnenbereiche,
- Straßenrandeingrünung auf den Baugrundstücken entlang des Leihgesterner Weges und der Friedrichstraße im Plangebiet.

Die Planungsziele sehen, entgegen der Aussagen zur Verfahrenseinleitung, keine Ausweitung des Neubaus von Appartementanlagen in den Bereich südlich der Friedrichstraße vor. Hier sollen nach Betriebsaufgabe der gegenüber liegenden Firma Poppe GmbH bis zu zweigeschossige kleinere Wohngebäude mit größeren Wohnungen errichtet werden, können die sich besser in die südlich der Friedrichstraße vorhandene Baustruktur einfügen.

Die immissionsschutzrechtlichen Planungsanforderungen für die geplante an einen Industriebetrieb heran rückende Wohnbebauung konnten mit der oberen Immissionsschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen geklärt werden. Vor Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wird eine vertragliche Vereinbarung mit der Fa. Poppe GmbH (verbindliche Regelung der Betriebsaufgabe am Altstandort bis Ende 2012) abgeschlossen.

Für die Gesamtentwicklung beiderseits des Leihgesterner Weges ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Für den Teilbereich östlich des Leihgesterner Weges mit dem Altstandort der Fa. Poppe soll das in 2011 eingeleitete Bebauungsplanverfahren im Laufe dieses Jahres weiter betrieben werden. Die Stadtverordnetenversammlung hat als Planungsziel eine vorrangig wohnbauliche Umstrukturierung des Betriebsgeländes beschlossen.

Verfahren

Es wurde das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt. Vor der Genehmigung des ersten Bauabschnittes wurden die nach §13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erforderliche Öffentlichkeitsinformation sowie eine Vorabstimmung mit ausgewählten Behörden durchgeführt.

Nach dem am 24.03. 2011 erfolgten Entwurfsbeschluss wurde vom 02.01. bis einschließlich 03.02.2012 die Offenlage zum Planentwurf mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Nach Auswertung der Ergebnisse der o. g. Beteiligungsverfahren ergibt sich ein Abwägungsbedarf über Stellungnahmen von zwei Anliegern sowie zweier Träger öffentlicher Belange (Amt für Umwelt und Natur sowie IHK).

Die im oder am Plangebiet wohnenden Anlieger regen eine Reduzierung der festgesetzten Obergrenzen für die Gebäudehöhen und die Grund- sowie Geschossflächenzahl an. Weiterhin verweisen sie auf die strenge Einhaltung der Stellplatzsatzung sowie eine vermutete ehemalige Zwangsarbeiter-Unterkunft auf dem Gelände eines heutigen Betriebsparkplatzes.

Zur Bewertung der vermuteten Zwangsarbeiter-Unterkunft hat das Stadtarchiv auf eine Bestandsaufnahme verwiesen und mitgeteilt, dass für den vermuteten Standort keine Überreste dokumentiert wurden und anderweitige Erinnerungsstätten empfohlen werden.

Das städtische Umweltamt regt die Erhaltung der Böschung entlang des Leihgesterner Weges sowie die Anbringung von Nisthilfen im Zuge von Bauvorhaben an.

Die Industrie- und Handelskammer verweist auf die immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der Fa. Poppe GmbH und regt die Sicherung deren Betriebes gegenüber der Wohnbebauung an.

Der Bebauungsplan kann nach Abwägung in der unveränderten Fassung des Entwurfes als Satzung beschlossen werden.

Nach der Ausfertigung und Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtswirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan (Stand: vor Satzungsbeschluss)
3. Begründung zum Bebauungsplan

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift