

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1955/2014**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 15.01.2014

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Mi - 2335
 Verfasser/-in: Frau Gabriele Kron

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

Betreff:

Bebauungsplan GI 04/26 "Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße";

hier: Plangebietsreduzierung, Verfahrenswechsel, Entwurfsbeschluss, Durchführung der Offenlage

- Antrag des Magistrats vom 27.01.2014 -

Antrag:

- „1. Gegenüber dem Einleitungsbeschluss vom 06.10.2011 wird der räumliche Plangeltungsbereich auf den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich reduziert.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird für den reduzierten Geltungsbereich ab dem Entwurfsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) weitergeführt. Der Verfahrenswechsel ist gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB mit Angabe der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan GI 04/26 "Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße" sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.
4. Auf der Grundlage dieser Beschlüsse sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Nr.3 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Der Gummi verarbeitende Industriebetrieb Poppe hat seinen Altstandort am Leihgesterner Weg/Aulweg in 2013 vollständig aufgegeben und seine Produktion und Verwaltung in eine neue

Anlage am Ohlebergsweg verlegt. Bereits 2012 wurde das Betriebsgelände von der Firma Revikon mit dem Ziel gekauft, dieses unter dem weitestgehenden Erhalt der Bestandsgebäude zu entwickeln.

Durch den Wegfall der industriellen Nutzung kann das Firmengelände seiner innerstädtischen Lage angemessen und verträglich zur umgebenden Wohnbebauung entwickelt werden. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, welche das gesamte Quartier aufwertet und funktional ergänzt, sicher gestellt werden.

Geltungsbereich, städtebauliche und grünordnerische Ziele

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Herbst 2011 wurde das Plangebiet auf den Bereich zwischen Günthersgraben, Aulweg, Leihgesterner Weg und der nordöstlichen Grenze des ehemaligen Areals der Firma Poppe reduziert, da nur für dieses Teilgebiet ein Planerfordernis aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung besteht. Der verkleinerte Geltungsbereich wird begrenzt durch den Günthersgraben im Nordosten, den Aulweg im Südosten, den Leihgesterner Weg im Südwesten und die Bebauung südlich der Ebelstraße im Nordwesten. Der reduzierte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha. Das Plangebiet des Bebauungsplanes GI 04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“ liegt im unbeplanten Innenbereich.

Ziel der Planung ist die Stärkung der innenstadtnahen Wohnnutzung und die Revitalisierung des ehemaligen Firmenareals Poppe als innerstädtisches Gebiet mit gemischten Nutzungen, unter Ausschluss störender Nutzungen. In Verkehrs- und Lärmuntersuchungen sowie Beschattungsstudien zur geplanten Entwicklungskonzeption wurde die Verträglichkeit der Planung zu der vorhandenen Wohnnachbarschaft hin gutachterlich geprüft. Die städtebauliche Konzeption sieht daher die Umnutzung eines Teils der Produktionsgebäude zur Ansiedlung nicht wesentlich störender Betriebe sowie drei Wohnungsneubauten im Bereich Leihgesterner Weg/Aulweg und zwei Zwillingsbauten im rückwärtigen Bereich zur Elsa-Brandström-Straße innerhalb eines Mischgebietes vor. Im Übergang zur kleinteiligen Wohnbebauung an Elsa-Brandström-Straße, Günthersgraben und dem Eckbereich Ebelstraße/Wilhelmstraße soll für den tieferliegenden Teil des Firmenareals künftig eine ebenso kleinteilige Wohnbebauung angestrebt werden. Nach einer umfangreichen Vorabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zur tatsächlichen Abgrenzung der geschützten parkähnlichen Gartenanlage unterhalb der Poppe-Villa werden das Denkmalsbuch korrigiert sowie die Ausweisung einer vom Investor gewünschten und nach einigen Modifikationen als städtebaulich vertretbar angesehenen überbaubaren Grundstücksfläche für ein kleines Mehrfamilienhaus (4 Wohneinheiten) vorgenommen.

Prägende Grünstrukturen im Blockinnenbereich, insbesondere die o.g. Grünanlage, der Baum- und Gehölzbestand im Bereich der Böschung und eine Solitärbuche werden erhalten. Zudem wurde entlang der nordöstlichen Grenze des Firmenareals zur bestehenden Wohnbebauung hin ein 3 m breiter Pflanzstreifen zur Eingrünung der Neubauten festgesetzt.

Die Erschließung der o.g. neuen Nutzungsarten erfolgt in zwei getrennten Bereichen über die bestehenden Ein- und Ausfahrten vom Leihgesterner Weg und den Aulweg aus, wobei beide Erschließungsabschnitte nur durch ein Fahrrecht für Ver-, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge verbunden sind. Das neue Mehrfamilienhaus unterhalb der Grünanlage wird über eine Zufahrt zum Wendepunkt Günthersgraben erschlossen.

Verfahren, frühzeitige Beteiligung

Nach dem am 6.10.2011 erfolgten Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“ mit einem über 7 ha großen Plangeltungsbereich im zweistufigen Regelverfahren wurde eine besonders umfangreiche frühzeitige Beteiligungsphase mit mehrfacher Variantendiskussion und einem Bebauungsplanvorentwurf durchgeführt. Vor Ausarbeitung des Planentwurfes wurden nochmals das Planerfordernis und die Verfahrensart geprüft. Für die Teilbereiche der vorhandenen Wohnbebauung zwischen Günthersgraben und Wilhelmstraße sowie südlich der Ebelstraße wurden weder abwägungspflichtige Anregungen vorgetragen, noch nicht mehr über § 34 BauGB steuerbare bauliche Entwicklungspotentiale erkannt. Daher wurde das Plangebiet des Bebauungsplanes um diese Teilbereiche reduziert.

Die Umweltinformationen wurden wie bei der Ausarbeitung eines Umweltberichtes im Regelverfahren vollständig erhoben und bewertet. Der der Planbegründung zum Entwurf beigefügte landschaftspflegerische Fachbeitrag berücksichtigt auch die in der Vorbeteiligung vorgetragenen Anregungen und Hinweise z.B. auf im Plangebiet vermutete Artenvorkommen. Da der Bebauungsplanentwurf für das Planungsvorhaben der Innenentwicklung alle materiellen und formellen Voraussetzungen erfüllt und die Umsetzung der Bauvorhaben für dieses Jahr vorgesehen ist, soll das weitere Aufstellungsverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt werden. Somit entfällt insbesondere die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichtes und einer zusammenfassenden Erklärung. Der Flächennutzungsplan kann ohne Genehmigungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Da ein Zusammenhang mit dem in 2012 Rechtskraft erlangten Bebauungsplan GI 04/25 „Leihgesterner Weg/Arndtstraße“ besteht und somit die überbaubaren Grundstücksflächen beider Bebauungspläne die Schwelle von 20.000 m² übersteigen, wurde gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalles erstellt und bereits den zuständigen Umweltbehörden und Verbänden zur Beteiligung vorgelegt.

Im Folgenden werden die durchgeführten **Maßnahmen zur frühzeitigen Beteiligung** aufgeführt:

- **27.10.2011: 1. Bürgerinformationsveranstaltung** mit Erörterung mehrerer Konzeptvarianten des für die Firma Poppe tätigen Entwicklers; die beabsichtigte Überbauung der ehemaligen Brauereikeller rief heftige Kritik hervor, da diese Keller im 2. Weltkrieg in Teilen als Luftschutzkeller genutzt, während der Bombardierung am 06.12.1944 getroffen und in ihnen über 100 Todesopfer eingeschlossen wurden.

- **26.06.2013: 2. Bürgerversammlung** mit Diskussion der Entwicklungskonzeption Fa. Revikon, die den teilweisen Erhalt und die Nachnutzung der Firmengebäude unter Freihaltung der ehemaligen Brauereikeller sowie eine gegenüber den ersten Konzeptvarianten kleinteiligere Wohnbebauung vorsieht; diese Planung wurde von der Öffentlichkeit weitestgehend positiv aufgenommen.

- **30.09.-18.10.2013: frühzeitige Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf mit reduziertem Geltungsbereich und auf der Grundlage des Revikon-Konzeptes; hierzu gingen 27 Stellungnahmen mit Anregungen ein.

- **Parallel** zur Bürgerbeteiligung wurden **43 betroffene Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu Vorentwurf, Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) sowie zu dem erwogenen Wechsel in ein beschleunigtes Verfahren beteiligt; 12 Behörden und Träger öffentlicher Belange antworteten mit Anregungen, 6 gaben Stellungnahmen ohne diese ab.

- **4.11.2013: Öffentliche Ortsbegehung** aufgrund von Anregungen aus der Bürgerbeteiligung mit rd. 50 Bürger/-innen, Bürgermeisterin Weigel-Greilich sowie Vertreter/-innen der Fa. Revikon, des Architekturbüros und des Planungsamtes; hierbei wurden der aktuelle Planungsstand und Anregungen hierzu diskutiert.

- **6.-20.12.2013: Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Prüfung des Einzelfalls (UVP-Vorprüfung) nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB**, in der das beauftragte Ingenieurbüro für Umweltplanung/Staufenberg zum Ergebnis kam, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt.

Im Folgenden werden die nach der frühzeitigen Beteiligungsphase **verbliebenen wesentlichen Konfliktpunkte** aufgeführt:

- Geplanter **Wohnhaussolitär unterhalb des denkmalgeschützten Poppe-Parks** (Beeinträchtigung des Wohnumfeldes der Nachbarschaft, insbesondere im Wohngebäude Wilhelmstraße 56A+B, sowie Eingriff in die Grünfläche); hierzu wurden das festgesetzte Baufenster gegenüber dem Vorentwurf im vorliegenden Bebauungsplanentwurf deutlich und die maximale Höhe des Gebäudes (Oberkante) leicht sowie die Anzahl der Wohneinheiten auf höchstens vier reduziert, womit auch die Anzahl der Stellplätze im Wohngebiet auf höchstens 6 beschränkt wird. Das Baufenster wurde, unter Beibehaltung des 8 m tiefen Abstandes zur nordöstlichen Grundstücksgrenze gedreht, so dass ein ausreichender Abstand zu den Bäumen auf der Böschung der ehemaligen Eiskeller eingehalten werden kann.
- Die geplanten **Neubauten im Südwesten** des Plangebietes wurden als zu hoch beurteilt und eine Verringerung der Gebäudehöhen mit Angleichung an die kleinteilige Einfamilienhausbebauung im angrenzenden Wohngebiet angeregt (Minderung der Wohnqualität durch Verschattung der am Hangfuß gelegenen Grundstücke in der Elsa-Brandström-Straße sowie Zunahme der Lärm-, Licht- und Abgasimmissionen durch den erwarteten Zielverkehr); hierzu wurde festgestellt, dass eine Reduzierung der Geschossigkeit der Neubauten städtebaulich nicht begründbar ist, da auch die Bestandshöhen der ehemaligen Produktionshallen eine Dreigeschossigkeit im Anschluss an die erhaltenen Verwaltungsgebäude rechtfertigen und dies auch seit Planungsbeginn so kommuniziert wurde. Auch die Gebäudehöhe der Zwillingbauten wurde nicht reduziert, jedoch wurde eine Terrassierung für das dritte Vollgeschoss und das Staffelgeschoss zur Elsa-Brandström-Straße hin vorgenommen, so dass das Gebäude von Nordosten her betrachtet weniger hoch erscheint, sondern gegliedert und abgetreppt wirkt. Zudem konnte das Baufenster im Bebauungsplanentwurf etwas weiter von der Grundstücksgrenze zur Elsa-Brandström-Straße hin abgerückt werden.
- Kritik wurde zudem an der beabsichtigten **Verkleinerung des Plangebietes und dem beabsichtigten Wechsel in das beschleunigte Verfahren** geäußert. Hierzu wird festgestellt, dass dadurch die Beteiligungsmöglichkeiten und die Abwägungsqualität im weiteren Aufstellungsverfahren nicht beeinflusst werden.

Der Bebauungsplanentwurf liegt zum Beschluss der Offenlegung vor. Gemäß § 13a BauGB soll die Beteiligung der Behörden innerhalb einer auf 3 Wochen verkürzten Frist durchgeführt werden. Nach der einmonatigen öffentlichen Auslegung wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf GI 04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“
2. Textliche Festsetzungen zum Entwurf

3. Begründung zum Entwurf (ohne Anlagen)

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift