

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2352/2014**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 08.09.2014

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	15.09.2014	Entscheidung
Ortsbeirat Lützellinden		Beratung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	30.09.2014	Beratung
Stadtverordnetenversammlung	09.10.2014	Entscheidung

Betreff:

**Bebauungsplan LÜ 11/09 "Rechtenbacher Hohl",, 1. Änderung (Teilgebiet Ost)
 hier: Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
 - Antrag des Magistrats vom 08.09.2014 -**

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten räumlichen Plangeltungsbereich eines Teilgebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes LÜ 11/09 „Rechtenbacher Hohl“ wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und eingeleitet. Das 1. Änderungsverfahren betrifft das Teilgebiet Ost.
2. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
3. Die in der Anlage 2 beigefügten städtebaulichen Konzeptunterlagen werden Grundlage zur Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes.
4. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf ohne separaten Beschluss durchzuführen.
5. Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Nach einer Vorabstimmung eines Entwicklungskonzeptes für die im Besitz einer Erbgemeinschaft eines Lützellindener Unternehmers befindliche Teilfläche Ost des Gewerbegebietes „Rechtenbacher Hohl“ soll jetzt in einem ersten Schritt ab 2015 der unbebaute Teil eines Mischgebietes intern erschlossen und für ca. 21 Bauplätze für Ein-

und Zweifamilien- sowie Doppelhäuser vorbereitet werden. Dieses vollständig vom Eigentümer finanzierte Planungsvorhaben schafft ein Angebot an Neubaugrundstücken, das den Bedarf einer städtischen Ausweisung mittelfristig ersetzt und somit den städtischen Investitionshaushalt entlastet. Nach einer Prüfung von rechtlichen Umsetzungsvarianten wird die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als rechtssichere Alternative bevorzugt.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 8,7 ha große Plangebiet zur ersten Änderung umfasst die Betriebsgrundstücke des Bauunternehmens (Fenster und Rolläden) sowie die sonstigen unbebauten Flächen der Erbgemeinschaft zwischen dem Hocheheimer Weg im Osten, der Freihaltetrasse der geplanten Lützellindener Ortsumgehung im Süden, den noch nicht vermarkteten großen städtischen Gewerbeflächen an der Straße Rechtenbacher Hohl im Westen sowie der Rheinfelser Straße im Norden.

Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Die Entwicklung eines festgesetzten Mischgebietes in seinem noch unbebauten Teilbereich vollständig zu Wohnzwecken, verbunden mit einer zusätzlichen internen Straßenerschließung für die ca. 21 Baugrundstücke, erfordert die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dies ist auch zweckmäßig, um die immissionsschutzrechtlich erforderliche Konfliktbewältigung gegenüber dem angrenzend verbleibenden Gewerbegebiet mit der Ausweisung aktiver Lärmschutzanlagen (begrünter Wall) sowie einer Kontingentierung von Emissionspegeln zur geordneten und verträglichen Gewerbe-Neuansiedlung planungsrechtlich verbindlich regeln zu können.

Der Eigentümer der Mischgebiets-Teilfläche strebt die Erschließung und Vermarktung der ca. 21 Baugrundstücke, bevorzugt an Interessenten aus der Lützellindener Ortslage oder den benachbarten Stadt- und Ortsteilen, in 2015 an. Die Erschließung wird auf Kosten des Eigentümers hergestellt und an die Stadt übergeben.

Als Planungsziele für den Bebauungsplan werden somit festgelegt:

- Festsetzung einer Verkehrsfläche zur Erschließung des Mischgebietes mit seinen geplanten ca. 21 Baugrundstücken für bis zu zweigeschossige Ein-/Zweifamilien- und Doppelhäuser,
- Nachweis einer zentralen privaten Grünfläche als Kinderspielplatz und Quartierstreff,
- Festsetzung einer auf gutachterlicher Grundlage zu bemessenden Lärmschutzanlage zwischen dem Misch- und dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet sowie von Emissionskontingenten für die westlichen Gewerbeflächen im Eigentum der Erbgemeinschaft zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktlösung,
- Anpassung der Gebietseingrünung und überbaubaren Grundstücksflächen an das neue Erschließungs- und Nutzungskonzept.

Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes LÜ 11/09 „Rechtenbacher Hohl“ (Teilgebiet Ost) soll und kann gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert und nur einige Festsetzungen ergänzt bzw. räumlich verschoben werden. Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Ohne eine formelle frühzeitige Beteiligung oder Unterrichtung der Öffentlichkeit wird der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der Formulierung der Planungsziele in den beiliegenden Konzeptunterlagen bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes vorliegen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes LÜ 11/09 „Rechtenbacher Hohl“/Teilgebiet Ost (Aufstellungsbeschluss)
2. Konzeptunterlagen des Architekturbüros Feldmann/Gießen zur Erschließung und Parzellierung des geplanten Wohnquartiers im Mischgebiet

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

() beschlossen

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

Beglaubigt:

Unterschrift