

STV-Vorlage

Vorlagen-Nr.: STV-131/2021-2026
Aktenzeichen: FB 3 - Sch/Ka.
Bearbeiter: Kalitzke, Sabine

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt	11.07.2022
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2022

Sichtvermerke	
Gez. S. Kalitzke	
Gez. D. Schepp	Gez. A. Ruck, Bürgermeister

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 16 "Hausen-Ost Süd" mit gleichzeitiger 40. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Hausen; Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Begründung:

Der Satzungsbeschluss für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 „Hausen-Ost“ wurde am 27.11.2009 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Der erste Bauabschnitt des Baugebietes „Hausen-Ost“ (nördlicher Bereich) wurde am 18.01.2018 in Kraft gesetzt, da dieser Bereich erschließungs- und verkehrstechnisch noch an das vorhandene Baugebiet „Hombiegel“ angeschlossen werden konnte.

Der Bebauungsplan „Hausen-Ost Süd“ wurde in der Folge an die geänderten rechtlichen wie auch die sonstigen Rahmenbedingungen angepasst und gegenüber der alten Fassung vollständig überarbeitet. Dabei wurden die beiden ursprünglichen Bebauungspläne „Hausen-Ost“ und „Anbindung Hausen-Ost“ sinnvollerweise zusammengeführt.

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind in diesem Rahmen an die heutigen Gegebenheiten angepasst worden und entsprechen einer von Nord nach Süd abgestuften maßvollen Verdichtung. Hinsichtlich der infrastrukturellen Erschließung sind Verkehrsflächen in die Planung aufgenommen, die mit einer neuen Anbindung des Plangebiets an die L 3129 und der Überquerung der Umgehungsstraße verbunden sind.

Wegen der erforderlichen Ergänzung von Flächenfestsetzungen südlich der Landesstraße ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich geworden, die im Parallelverfahren durchgeführt wird. Der Bebauungsplan wird im 2-stufigen Regelverfahren aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Frühsommer 2021.

Im Rahmen dieses Verfahrensschritts sind Stellungnahmen eingegangen, die gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans mit Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen sowie auch der Begründung zum Bebauungsplan verbunden sind.

Die hier gesammelten Erkenntnisse ermöglichen für den vorliegenden Plan die Einarbeitung weitergehender Bestimmungen:

- Darstellung einzelner Bauabschnitte zur Realisierung der Bauflächen;
- Umwidmung der geplanten Wohnbaufläche südlich der L 3129 in ein dörfliches Wohngebiet;
- Konkretisierung des Maßes der baulichen Nutzung und Ergänzung um die Festsetzung von gebietsspezifischen Traufhöhen und Ergänzung des Bezugspunkts für Höhenfestsetzungen im Bereich von Eckgrundstücken;
- differenzierte Darstellung im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke (ZMW), des Eigenbetriebs Wasserwerke Pohlheim (EWP) und des Wasserverbands Kleebach (WVK);
- Informelle Darstellung einer Innenaufteilung der geplanten Verkehrsflächen, Kreisverkehrsplatz, Fahrbahnen, Rechtsabbieger, Fuß-/ Radwege, Brückenbauwerk;
- Ergänzung eines Zugangs- und Zufahrtsverbots entlang der L 3129;
- Festsetzung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens;
- Erweiterung des Geltungsbereichs um die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum artenschutzrechtlichen Ausgleich mit Festsetzung der Entwicklungsziele für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), Ausgleichsmaßnahmen und Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Ergänzend hierzu sind die planrelevanten Aussagen der Verkehrsuntersuchung zum Anschluss der Bebauung an die L 3129 (Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen, Oktober 2021), der Schalltechnischen Untersuchungen (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, Januar 2022), dem Umweltbericht mit landschaftspflegerischen Planungsbeitrag (Planungsgemeinschaft Landschaft Ökologie Naturschutz, Pohlheim, Juni 2022), dem Faunistischen Gutachten sowie der Artschutzprüfung (Büro für angewandte Faunistik und Monitoring, Fernwald, April 2022) und die Vorschläge für die textlichen Festsetzungen bzgl. der Umsetzung des Artenschutzes (Regiokonzept Wölfersheim, Mai 2022) in die Bauleitplanung eingeflossen.

Als nächster formaler Schritt ist nach Kenntnisnahme der Entwürfe des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans, die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Der Magistrat hat in der Sitzung am 29.06.2022 beraten und empfiehlt nachfolgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt, der Stadtverordnetenversammlung nachfolgende Beschlussfassung:

1. Die in der Begründung angeführte Ermittlung, Bewertung und Berücksichtigung der von den gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen worden.

2. Der Bebauungsplan Nr. 16 „Hausen-Ost Süd“ wird mit dem Änderungsplan zum Flächennutzungsplan für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 16 jeweils als Entwurf beschlossen.
3. Der Bebauungsplan und der Änderungsplan zum Flächennutzungsplan sind mit Begründung, Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.
4. In Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB wird die Auslegung der Bauleitpläne gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Dieser Beschluss ist amtlich bekanntzumachen.

Anlagen: 11