

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0884/2017**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 20.11.2017

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Bu/Gö - 2324
 Verfasser/-in: Oliver Buns

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

Betreff:

**Bebauungsplan RÖ 07/05 „In der Roos„
 hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlage
 - Antrag des Magistrats vom 20.11.2017 -**

Antrag:

„1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan RÖ 07/05 „In der Roos“ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden mit einem gegenüber dem Einleitungsbeschluss reduzierten Geltungsbereich als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.

2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die Bekanntmachung sowie die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Nach einem Einleitungsbeschluss vom 18.12.2014 und der frühzeitigen Unterrichtung vom 13.07.2015 bis 27.07.2015 soll jetzt ein unter Berücksichtigung der vorgetragenen Anregungen und Bedenken überarbeiteter Planentwurf zur Offenlage und parallelen Trägerbeteiligung beschlossen werden.

In Rödgen stehen keine Baulandreserven mehr zur Verfügung, da sich die wenigen verbliebenen Baulücken im Privatbesitz befinden und auf dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung stehen. Gleichzeitig gibt es in dem Stadtteil eine anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen, sowohl für Ortsansässige als auch für Zuzugswillige. Dabei steht die Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich gegenüber dem weiteren Verbrauch landwirtschaftlich genutzter oder naturschutzfachlich hochwertiger Flächen im Außenbereich auf Grundlage des § 1 (5) Satz 3 BauGB im Vordergrund.

Geltungsbereich und Ziele der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes RÖ 07/05 „In der Roos“ umfasst gegenüber der Verfahrenseinleitung einen verkleinerten Geltungsbereich, da 2 bebaute Grundstücke an der Udersbergstraße nur noch mit ihren unbebauten Gärten im Geltungsbereich verbleiben.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt rd. 2,8 ha.

Mit dem Bebauungsplan RÖ 07/05 „In der Roos“ soll die Entwicklung eines Baugebietes auf den bisher unbebauten Flurstücken in der Rödgener Ortsmitte, mit bis zu 33 Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser unter Berücksichtigung des Vorranges der Innenentwicklung gemäß §1(5) Satz 3 BauGB realisiert werden. Hiermit soll die Sicherung und Fortentwicklungsmöglichkeit der vorhandenen Infrastruktur Rödgens unterstützt werden. Dabei wird insbesondere dem seit Jahrzehnten von Anwohnern geforderten Ziel des Erhaltes rückwärtiger Gartengrundstücke und damit der Vermeidung der erschließungsbeitragspflichtigen Baulandumlegung unter Einbeziehung dieser Gartengrundstücke gefolgt, so dass eine Überwindung des ebenso lange vorhandenen Widerstandes eines großen Teils der Anwohner gegen eine solche Erschließung nunmehr möglich erscheint. Somit kann nun nach Einschätzung des Magistrates als Ergebnis eines langen Beteiligungs- und Umplanungsprozesses im Einklang mit den Vorstellungen der meisten Bürger weiter geplant werden.

Ebenfalls in diesem Beteiligungsprozess vorgebrachte Ziele wie die unbedingte Vermeidung von KFZ-Schleichwegen bei gleichzeitigem Erhalt der Fuß- und Radverbindungen können mit der modifizierten Planung nun ebenso umgesetzt werden wie eine ausreichende Durchgrünung des neuen Baugebietes. Somit kann der beklagte Verlust der „grünen Lunge“ Rödgens, als welche das Plangebiet vielfach von Bürgern bezeichnet wurde, teilweise kompensiert werden. Die Einfügung der Neubebauung in das Ortsbild als weiteres Ziel wird durch die eingeschossige Bauweise mit geeigneten Dächern in dem abfallenden Gelände mit Ausblick auf den Kirchturm in der Ortsmitte ebenso verfolgt wie dies durch die Festsetzung einer kleinteiligen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geschieht. Das abfallende Gelände stellt auch eine Herausforderung für die Entwässerung des Gebietes dar, so dass die Herstellung der Voraussetzungen für das Funktionieren eines tragfähigen Entwässerungskonzeptes ebenfalls als Ziel in dem vorliegenden Entwurf umgesetzt wurde, indem ausreichende Straßenbreiten und lange gerade Straßenabschnitte für die problemlose Unterbringung von Staukanälen sorgen sollen. Für dieses infrastrukturelle Ziel wurde hiermit ebenso eine Lösung gefunden wie für

die Vermeidung der Notwendigkeit des Wendens für Müllabfuhr und Feuerwehr beim Durchfahren des Gebietes. Auch die Berücksichtigung der Interessen der ansässigen, im Nebenerwerb betriebenen Landwirtschaft durch den Ortslandwirt wurde als Ziel der Planung integriert.

Planungsverfahren und bisherige Beteiligungsergebnisse

Da hier dem Innenentwicklungsgebot des § 1 (5) Satz 3 BauGB folgend eine Freifläche im Innenbereich beplant wird, und der Geltungsbereich dabei in einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche liegt, wird das Planverfahren gemäß einschlägiger Rechtskommentierung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB durchgeführt. Zudem liegt weder ein Natura 2000-Gebiet vor, noch werden mehr als 20.000 qm zulässige Grundfläche festgesetzt, so dass alle Voraussetzungen für ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB vorliegen.

Es wird somit nach § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurden floristische und faunistische Kartierungen in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse zur Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vollständig vorliegen. Da eine aktuelle erste Einschätzung der Gutachter ergab, dass eine Bebauung trotz des Vorkommens einer geschützten Art im Gebiet grundsätzlich möglich sein wird, soll die Offenlage, zu der dann der vollständige Artenschutz-Fachbeitrag vorliegen wird, bereits auf Grundlage dieser Einschätzung beschlossen werden.

In der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 (1) BauGB vom 13.07. bis 27.07.2015 und in weiteren informellen Beteiligungsveranstaltungen am 19.11.2016 (Ortsbegehung mit anschließender Bürgerversammlung) und am 29.06.2017 wurden Anregungen und Bedenken der Bürger wiederholt und umfangreich ermittelt – in der letzten Veranstaltung am 29.06.2017 bereits auf Grundlage eines gegenüber der frühzeitigen Beteiligung grundlegend überarbeiteten Entwurfs, der weitreichende Zustimmung der anwesenden Bürger fand. Selbst dieser Entwurfsstand wurde noch einmal angepasst, um einer Anliegerin einen barrierefreien Zugang zu ihrem Garten zu ermöglichen und um einen von einem Hausgrundstück als eigenes Flurstück abgeteilten Hausgarten separat zu erschließen.

Somit liegt nun ein eingehend überarbeiteter Entwurf vor, der in Ämterrunden und Einzelabstimmungen auch mit Verwaltung und Trägern öffentlicher Belange (MWB, Stadtwerke) vorabgestimmt wurde. Das seit Jahrzehnten deutlich gewordene Akzeptanzproblem der Anwohnerschaft gegenüber einer Bebauung durch die teilweise

ungewollte Erschließung von Gärten zu Bauland konnte durch den vorliegenden Entwurf wesentlich entschärft, wenn nicht sogar gelöst werden.

Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss des Bebauungsplanentwurfes wird die Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages abgewartet. Nach dessen Vorliegen Ende 2017 ist im Januar 2018 der Beginn der vierwöchigen Offenlage des Entwurfes frühestens nach dem Ende der Weihnachtsferien mit paralleler Behördenbeteiligung vorgesehen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf RÖ 07/05 „In der Roos“
2. Textliche Festsetzungen zum Planentwurf
3. Begründung zum Planentwurf mit Umweltbericht
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
5. Fauna-Flora-Kartierung
6. Karte 1: Biotope und Fauna
7. Karte 2: Bäume
8. Gutachten zu den Bläulingen und zum Lebensraumtyp

N e i d e l (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift