

Vorlage an

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr für die Sitzung am

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am
--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frankfurter Straße 58-62", Stadtteil Gräfenhausen; Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Frankfurter Straße 58-62“ der Firma S+K Projektentwicklungsgesellschaft mbH zum Zwecke der Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit für Wohnbebauung in der Form des Entwurfs vom Mai 2017 wird zugestimmt (siehe Anlage 1).
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Frankfurter Straße 58-62“ umfaßt das Grundstück der Gemarkung Gräfenhausen Flur 3, Nr. 10/5 und 12/1 mit einer Größe von insgesamt 4.037 qm sowie das vor dem Baugrundstück liegende Teilstück der Straßenfläche aus Flurstück 255 (Anlage 2).
3. Das Verfahren ist nach den Regeln des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.
4. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frankfurter Straße 58-62“ vom Mai 2017 einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung (Anlage 3 dieser Vorlage) wird als Auslegungsentwurf anerkannt und ist nach § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB gleichzeitig mit der Offenlage, mit Monatsfristsetzung, am Verfahren zu beteiligen.
6. Der Magistrat wird beauftragt, den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss ortsüblich bekannt zu machen, sowie weitere Verfahrensschritte gem. BauGB vorzubereiten.
7. Der Magistrat wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Kostenregelung abzuschließen.

Sachverhalt:

Der Stadt liegt ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Grundstücke Frankfurter Straße 58-62 der Firma S+K Projektentwicklungsgesellschaft mbH vom Oktober 2016 vor. Dieser wurde nach entsprechenden Verhandlungen mit dem Antragsteller geändert.

Drucksache 10/0278/1

Ursprünglich war die Errichtung von Wohngebäuden mit insgesamt 33 Wohneinheiten und entsprechend 66 Stellplätzen vorgesehen. Nunmehr ermöglicht der Entwurf eine Nachverdichtung für eine Wohnnutzung um bis zu 19 Wohneinheiten, die an diesem Standort trotz der Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Regionalplans Südhessen regionalplanerisch zulässig sind.

Für diesen Bereich liegt seit dem Jahre 2006 ein Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur planungsrechtlichen Sicherung einer rückwärtigen Grundstücksbebauung für die Grundstücke Frankfurter Straße 50 bis 62 vor (siehe Anlage 4). In Zuge der damaligen Beratungen wurde eine Vorzugsvariante für ein städtebauliches Konzept beschlossen. Dieses sah vor, eine Bebauungsmöglichkeit mit 18 Reihenhäusern planungsrechtlich zu ermöglichen.

Das nunmehr vorliegende Konzept der Firma S+K Projektentwicklungsgesellschaft mbH vom Mai 2017 sieht die Errichtung von 18 Reihenhäusern und einer Stadtvilla mit insgesamt 38 einzeln anfahrbaren Stellplätzen vor (siehe Anlage 1). Dieses Vorhaben hält der Rahmen der bereits 2006 beschlossenen grundsätzlichen Planungsoption ein.

In seiner Sitzung am 20. Dezember 2016 hat der Magistrat grundsätzlich beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Frankfurter Straße“ vom 2. Februar 2006, DS VII/426 einschließlich Geltungsbereichsfestsetzung aufrechterhalten. Die damit verbundene städtebauliche Konzeption einer Bebauung mit Reihenhäusern sollte im Wesentlichen Grundlage einer möglichen Fortführung des Verfahrens auch mit einem neuen Vorhabenträger bleiben.

Mit den weiteren Betroffenen im ursprünglichen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses von 2006 wurden im Februar 2017 Gespräche über Inhalte und Verfahrensfragen eines Bauleitplans geführt. Hierbei stellte sich heraus, dass weiterhin ein einvernehmliches Interesse an einer Überplanung des jeweiligen hinteren Grundstücksbereiches besteht.

Aus verfahrenstechnischen Gründen bittet der Vorhabenträger der vorliegenden Planung, das Verfahren für die Grundstücke Frankfurter Straße 58-62 von den übrigen südlich angrenzenden Grundstücken abzutrennen. Nur so können die Regelungen des § 13 a BauGB für das Bauleitplanverfahren voll angewendet werden. Betrachtet man ausschließlich den Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, werden alle Kriterien eines „Bebauungsplans der Innenentwicklung“ eingehalten und das Verfahren kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Wenn die Stadtverordnetenversammlung der Bitte stattgeben sollte, ist der vorliegende förmliche Aufstellungsbeschluss mit Eingrenzung des Geltungsbereiches erforderlich. Bezüglich der Inhalte wird im Übrigen auf die beigelegte Begründung verwiesen.

Es wird empfohlen, das Verfahren auf Grundlage des nun vorliegenden Konzeptes mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages und der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes fortzusetzen

Drucksache 10/0278/1

Finanzierung:

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Der Sachverhalt wurde am 16. Mai 2017 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 10 der Geschäftsordnung direkt dem Ausschuss vorgelegt.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan der Firma S+K Projektentwicklungsgesellschaft mbH vom Mai 2017.
- Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Frankfurter Straße 58-62“.
- Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frankfurter Straße 58-62“ Mai 2017 einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung
- Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur planungsrechtlichen Sicherung einer rückwärtigen Grundstücksbebauung für die Grundstücke Frankfurter Straße 50 bis 62 vom 2. Februar 2006