

Vorlage an

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr für die Sitzung am 08.08.2011

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 18.08.2011

Bebauungsplan "Freiherr-vom-Stein-Straße" Gemarkung Weiterstadt; seitherige Drucksache VIII/0759/ff Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt über die eingegangenen Anregungen aus der durchgeführten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den in Anlage 1 vorgelegten Beschlussvorschlägen vom 07.07.2011.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan „Freiherr-vom-Stein-Straße“, in der Fassung vom 18.08.2011 (Anlage 5) gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Ebenso wird die zum Bebauungsplan gehörige Begründung beschlossen.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.02.2011 den mit Drucksache VIII/0759/8 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Freiherr-vom-Stein-Straße“ vom 10.12.2010 beraten und als Auslegungsentwurf anerkannt. Zweck der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Sicherung der Überbauung der bisher als Freihaltezone der Hochspannungsleitung Grundstücksfläche mit Wohngebäuden sowie einem Demenz- und Quartierszentrum.

Da der Bebauungsplan die Kriterien des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfüllt, erfolgt die Bebauungsplanänderung nach den Vorschriften des „beschleunigten Verfahrens“, so dass auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet wurde.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes, bekannt gemacht im Wochenkurier vom 03.03.2011, erfolgte vom 14.03.2011 bis 15.04.2011. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 02.03.2011 und Fristsetzung am Verfahren beteiligt.

Aufgrund zahlreicher Stellungnahmen aus der direkten Nachbarschaft, fanden zwei Gesprächsrunden mit Anwohnern unter der Moderation des Bürgermeisters statt (Protokoll s. Anlage 3). Im Ergebnis wurde die Stellung und Höhenentwicklung des Gebäudes des Demenz- und Quartierszentrums planungsrechtlich klar definiert (Nord-Süd-Erstreckung des Gebäudes; Staffelung der Geschosse von 1-geschossig im Südosten über 2-Geschossig im Westen bis zu 4-geschossig im Norden), die überbaubare Fläche im östlichen Bereich des Geltungsbereichs zurückgenommen (ca. -775 m²) und durch eine öffentliche Grünfläche

Drucksache IX/0110/1

ersetzt sowie im Gegenzug im westlichen Bereich die überbaubare Fläche um ca. 310 m² ergänzt (s. Anlage 4).

Planungsrechtlich werden die Grundzüge der offen gelegten Planung nicht betroffen. Die Zurücknahme von Baurechten durch Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche und Darstellung der maximalen Höhenentwicklung des Gebäudes gegenüber dem Offenlageentwurf belastet lediglich den zukünftigen Bauherren, mit dem die Veränderungen einvernehmlich ausgearbeitet wurden. Die Ergänzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Westen des Geltungsbereiches zwischen der ursprünglich vorgesehenen 2-geschossigen Wohnbebauung und dem Gebäude des Demenz- und Quartierszentrums ist planungsrechtlich von untergeordneter Bedeutung und führt zu keinen erhöhten Belastungen der Anwohnerschaft. Es kann somit festgestellt werden, dass die Beschlussempfehlung der beauftragten Planer vom 07.07.2011 und die sich ergebenden Ergänzungen und Änderungen zu den Planungsinhalten eine erneute Offenlage nicht erforderlich machen und somit ohne Einfluss auf den formalen Verfahrensablauf bleiben.

Nach Abschluss der Auslegung und Eingang der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist das Verfahren für den Bebauungsplan mit dem Abwägungs- sowie dem Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB abzuschließen.

Der Sachverhalt wurde am 19.07.2011 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 11 der Geschäftsordnung direkt dem Ausschuss vorgelegt.

- Möller -
Erster Stadtrat

Anlagen:

- Anlage 1 - Zusammenstellung der Anregungen mit Beschlussvorschlag des verfahrensbefauftragten Planungsbüros „Planungsteam“ in der Fassung vom 07.07.2011 zum Bebauungsplanverfahren
- Anlage 2 - Kopien der eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 3 – Protokolle der Gesprächsrunden mit Anwohnern beim Bürgermeister vom 09.05.2011 und 26.06.2011
- Anlage 4 – Darstellung der planungsrechtlichen Veränderungen im Bezug zum Offenlageentwurf
- Anlage 5 - Bebauungsplanes „Freiherr-vom-Stein-Straße“ mit textlichen Festsetzungen sowie Begründung in der Satzungsfassung vom 18.08.2011