

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 21.06.2018

Bebauungsplan 1. Änderung In den Wernäckern, Gemarkung Gräfenhausen Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellung eines Bebauungsplanes „1. Änderung In den Wernäckern“, Gemarkung Gräfenhausen zum Zwecke der Änderung des Mischgebietes in Gewerbegebiet einschließlich planungsrechtlicher Sicherung einer Transportbetonanlage wird nach § 2 (1) BauGB zugestimmt.
2. Der Geltungsbereich gemäß § 9 (7) des Bebauungsplanes „1. Änderung In den Wernäckern“ umfasst im Einzelnen die Grundstücke: Gemarkung Gräfenhausen, Flur 6, Nr. 18/1 tlw., 18/2, 18/3, 19/1, 19/3, 19/4, 19/5, 20, 21/1, 21/2, 22/1, 25/1, 26/1, 26/2, 27/1 tlw., 27/2, 27/3, 28 tlw. und 37 tlw. (s. Anlage 2)
3. Der Magistrat wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen sowie weitere Verfahrensschritte gemäß BauGB vorzubereiten.

Sachverhalt:

Begründung des Planungserfordernisses

Der Bebauungsplan "In den Wernäckern" wurde 2011 aufgestellt, um durch die Festsetzung eines Mischgebiets eine teilweise Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereichs zu ermöglichen.

Zwischenzeitlich hat sich allerdings herausgestellt, dass eine Wohnnutzung an diesem Standort planungsrechtlich nicht realisierbar ist, vor allem da die Schallemissionen der Autobahn A5 extrem hoch sind, aber auch da die Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Wohnnutzung verhindern. Auch eine gewerbliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets wird in mehrfacher Hinsicht behindert. Weitere Betriebsausdehnungen oder Umstrukturierungen sind innerhalb eines Mischgebiets nicht zulässig, da eine Mischnutzung planungsrechtlich hergestellt werden müsste.

Das Plangebiet wird derzeit vollständig von Gewerbebetrieben genutzt. Diese Nutzung soll nach Aussagen der dort tätigen Betriebsinhaber beibehalten werden. Aus planerischer Sicht empfiehlt sich deshalb entsprechend der derzeitigen und zukünftigen Nutzung des Plangebietes die Festsetzung eines Gewerbegebiets. So können auch betriebliche Veränderungen ermöglicht werden. Eine derartige Gebietsausweisung wird auch durch den 2016 beschlossenen, südlich angrenzenden Bebauungsplan "In den Wernäckern II" - ebenfalls ein Gewerbegebiet - bestätigt.

Planungsanlass

Planungsanlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die Absicht der Firma W. Langendorf III. GmbH & Co. KG – Tiefbauunternehmer - einen Teil der Betriebsfläche an die Firma Riedbeton GmbH zu veräußern, damit die derzeitige Betonmisanlage östlich des derzeitigen Standorts auf eigenem Gelände neu errichtet werden kann. Das Unternehmen W. Langendorf III. GmbH & Co. KG bleibt am derzeitigen Standort erhalten.

Nach Aussage einer vorliegenden schalltechnischen Untersuchung führt die Verlagerung des Standorts und die Anwendung moderner Technik bei der Neuerrichtung der Misanlage zu einer Verbesserung der Immissionssituation bei der weiter westlich gelegenen Wohnbebauung.

Die einschlägigen Grenzwerte der TA-Lärm werden eingehalten.

Planungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der im Aufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt kann entweder im laufenden Verfahren angepasst oder auch nachträglich auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB ohne eigenes Verfahren berichtigt werden.

Finanzierung:

keine

Der Sachverhalt wurde am 12. Juni 2018 im Magistrat beraten.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:

Geltungsbereich Bebauungsplan „1. Änderung In den Wernäckern“ (1 Seite)