

AZ: IV 61-26-60

Drucksache Nr.: 1034/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	21.09.2006	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 "Goethestraße / Schillerstraße (ehemals AEG)" mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Südlich Schillerstraße zwischen Goethestraße und verlängerter Geibelstraße"

- **Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Billigung des Entwurfs**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

A n t r a g :

1. Der Bebauungsplan Nr. 60 „Goethestraße / Schillerstraße (ehemals AEG)“ soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Entwurf eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zu erarbeiten und vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan der Ratsversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.
2. Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgeranhörung vom 06.04.2006 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 31.03.2006 - 05.05.2006 werden zur Kenntnis genommen.

3. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (Umweltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB bestätigt.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Goethestraße / Schillerstraße (ehemals AEG)“ für das Gebiet zwischen Goethestraße, Schillerstraße, der Freiherr-vom-Stein-Schule und der Bebauung an der Fehrsstraße im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans und der vollständigen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südlich Schillerstraße zwischen Goethestr. und verlängerter Geibelstr.“, sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Goethestraße / Schillerstraße (ehemals AEG)“ einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans und der vollständigen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südlich Schillerstraße zwischen Goethestr. und verlängerter Geibelstr.“, die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Begründung zum Bebauungsplan

B e g r ü n d u n g :

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.11.2005 den Aufstellungsbeschluss für die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan Nr. 60 „Goethestraße / Schillerstraße (ehemals AEG)“ gefasst. Ziel der Planung ist es, auf dem ehemaligen Grundstück der AEG östlich der Goethestraße die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums, bestehend aus einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einem Discountmarkt, zu ermöglichen. Die Grundstücksflächen sollen folglich im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt und im Bebauungsplan als Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt werden.

Die frühzeitige Bürgeranhörung fand am 06.04.2006 im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirats Brachenfeld / Ruthenberg statt. Der Stadtteilbeirat hat der Planung zugestimmt. Im Rahmen der Anhörung wurden von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Des Weiteren wurde eine frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und städtischen Fachdienste durchgeführt. Diese Beteiligung dient auch der Erhebung und Bewertung der umweltrelevanten Planungsauswirkungen (Umweltprüfung). Die in diesem Zusammenhang eingegangenen Anregungen sowie die Vorschläge der Verwaltung zu ihrer Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung sind in der anliegenden Übersicht zusammengefasst. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargestellt, der der Planbegründung als gesonderter Teil beigelegt ist.

Der Entwurf der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes ist vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss bereits in seiner Sitzung am 22.06.2006 gebilligt und zur Auslegung beschlossen worden; die Auslegung wurde während der Zeit vom 17.07.2006 bis zum 18.08.2006 durchgeführt. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung sind hierbei nicht vorgebracht worden. Nach Durchführung weiterer Planungsabstimmungen kann nunmehr auch der Entwurf des Bebauungsplanes als Entwurf beschlossen und zur Auslegung bestimmt werden.

Der Planentwurf berücksichtigt den in der Anlage dargestellten Stand der Vorhabenplanung. Hiervon abweichend ist jedoch vorgesehen, die Zufahrt zur Goethestraße nicht mit einer Lichtsignalanlage zu versehen, um keine Häufung von Ampeln in diesem Abschnitt des Innenstadtrings entstehen zu lassen. Das Linksabbiegen vom Grundstück in die Goethestraße muss demnach untersagt werden. Sofern diese Erschließungsplanung in der Praxis Probleme aufwerfen sollte, soll dem Vorhabenträger die nachträgliche Einrichtung einer Lichtsignalanlage auferlegt werden.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan Nr. 60 im weiteren Verfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieses Planungsinstrument bietet der Gemeinde gegenüber dem „herkömmlichen“ Bebauungsplan vor allem den Vorteil, die Nutzungsregelungen wesentlich flexibler gestalten und an das konkrete Vorhaben anzupassen zu können, da sie nicht an den begrenzten Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB gebunden sind. Hierzu dient der Vorhaben- und Erschließungsplan, dessen Geltungsbereich bei der vorliegenden Planung deckungsgleich mit dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Es wird daher nur eine gemeinsame Planzeichnung erstellt. In einem Durchführungsvertrag, der vor Fassung des Satzungsbeschlusses mit dem Vorhabenträger abzuschließen ist, können darüber hinaus weitere Einzelheiten zur Gestaltung der beabsichtigten Nutzungen, zur Übernahme von Erschließungsleistungen sowie eine zeitliche Frist für deren Umsetzung festgelegt werden. Werden die Vorhaben nicht innerhalb der vertraglichen Frist durchgeführt, ist die Gemeinde des Weiteren berechtigt, den Bebauungsplan aufzuheben, ohne dass hierdurch Entschädigungsforderungen des Grundstückseigentümers entstehen, wie dies bei einem „herkömmlichen“ Bebauungsplan der Fall wäre.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 soll des weiteren mit einer vollständigen Aufhebung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 28 „Südlich Schillerstraße zwischen Goethestr. und verlängerter Geibelstr.“ verbunden werden. Hierauf ist gesondert zu verweisen, da der Bebauungsplan Nr. 28 nicht vollständig vom Bebauungsplan Nr. 60 überdeckt und insoweit ersetzt wird; über das für das Nahversorgungszentrum vorgesehene Grundstück hinaus umfasst er auch einen kleinen Teil des angrenzenden Geländes der Freiherr-vom-Stein-Schule (s. Übersichtsplan in der Anlage). Die in diesem Bereich getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Planung einer südlichen Verlängerung der Geibelstraße bis zur Fehrsstraße, sind überholt und müssen nicht aufrechterhalten werden; auch eine erneute Überplanung durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 60 ist nicht erforderlich.

In Vertretung

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

- Planzeichnung (Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung einschl. Umweltbericht
- Vorhabenplanung
- Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 28
- Niederschrift zur Bürgeranhörung vom 06.04.2006
- Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen der Verwaltung