

Fachbereich: Abteilung IV - Bau, Liegenschaften, Umwelt

Verfasser: Thomas Wagner

Sachbearbeiter: Thomas Wagner

DSNR: XII-2023-0444

Beschlussvorlage

Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 5.19 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan -Im nassen Rodt II-“ Ortsteil Schönstadt

Beratungsfolge:

Gremium	Am	Status
Gemeindevorstand	22.02.2023	beschließend
Ausschuss für Klimaschutz, Infrastruktur, Mobilität und Naturschutz	20.03.2023	vorberatend
Gemeindevertretung	29.03.2023	beschließend

Beschlussvorschlag:

1. Der Antrag vom 17.01.2023 über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Gemarkung Schönstadt, Flur 13, Flurstücke 24/2 und 25 sowie unter Einbeziehung der gemeindlichen Flurstücke 71 und 26/21 zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets, durch die Ernst Weber GmbH & Co. KG, Hüttenberg, wird zur Kenntnis genommen.
2. Gemäß § 2 Abs 1 ff. i. V. mit § 12 Abs. 3 BauGB wird der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 5.19 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan -Im nassen Rodt II-“, gefasst. Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeines Wohngebiets in der Gemarkung Schönstadt mit voraussichtlich bis zu 23 Baugrundstücken. Die räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem der Beschlussvorlage beiliegenden Plan ersichtlich, der Bestandteil des Beschlusses ist. Der Geltungsbereich betrifft die in der Flur 13 gelegenen gemeindlichen Wegeparzellen Flurstücke 71 und 26/21 sowie die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 24/2 und 25 und hat eine Größe von insg. ca. 1,5 ha.
3. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen und öffentlich bekannt zu machen.
4. Mit dem Antragsteller ist in Verhandlungen hinsichtlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages und Durchführungsvertrags zu treten.

Begründung:

Mit Schreiben vom 17.01.2023 beantragt die Ernst Weber GmbH & Co. KG, Hüttenberg, für die gemeindlichen Wegeparzellen Flur 13, Flurstücke 71 und 26/21 sowie die derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Gemarkung Schönstadt, Flur 13, Flurstücke 24/2 und 25, die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit voraussichtlich bis zu 23 Baugrundstücken zur Deckung der relativ großen Nachfrage im Ortsteil Schönstadt sowie innerhalb der Gemeinde Cölbe.

Die betreffenden Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen. Von den Grundstückseigentümern der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen die Interessenbekundungen zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Ernst Weber GmbH & Co. KG, Hüttenberg, vor. Die Flächen sollen im Rahmen eines vereinfachten Umlegungsverfahrens neu geordnet werden.

Eine Bebauung dieser Grundstücke kann nur über eine verbindliche Bauleitplanung erreicht werden. Es ist vorgesehen, dies durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB zu ermöglichen. Die geplanten Wohngebäude sollen als Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden. Insbesondere soll die bislang nur einseitig bebaute Straße „Weißer Weg“ am nordöstlichen Rand der Ortslage Schönstadt entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beidseitig bebaut werden. Damit wird eine bestehende Straße durch die beabsichtigte Bauleitplanung genutzt.

Mit letzterer Maßnahme kommt die Kommune mit der o. a. Aufstellung des Bebauungsplanes der Zielsetzung 5.2-5 (Z) des Regionalplanes Mittelhessen 2010 nach, vor der Ausweisung neuer unerschlossener Siedlungsflächen, den Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig durch Nutzung von vorhandener Infrastruktur zu decken. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Nutzung vorhandener Infrastruktur besteht damit ein öffentliches Interesse, um bisherige unerschlossene unbesiedelte Gebiete im Außenbereich zu schonen.

Das Planerfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Entwicklung des Plangebietes im Zuge der beabsichtigten Nutzung (Allgemeines Wohngebiet (WA) im Rahmen einer dem Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Raumordnungsrecht sowie den weiteren betroffenen Rechtsgrundlagen entsprechenden städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vorzunehmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die geplante Änderung des Bebauungsplans soll auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages und Durchführungsvertrags umgesetzt und das Baugebiet durch den Vorhabenträger erschlossen und vermarktet werden.

Im Rahmen der gem. § 82 Abs. 3 HGO erforderlichen Beteiligung wurde der Ortsbeirat Schönstadt über das geplante Vorhaben unterrichtet und hat in seiner Sitzung am 02.02.2023 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Ortsbeirat hat in seiner Sitzung am 02.02.23 unter den unten aufgeführten Punkten zugestimmt, wenn diese zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Im nassen Roth II mit einfließen:

- 1. zusätzliche Kindergartenplätze*
- 2. Erstellen eines Verkehrskonzeptes*
- 3. Bebauungsplan und Straßenbild wie Am Bergacker*
- 4. Typisch Dorfbauweise (keine Flachdächer)*

Die Gemeindevertretung hatte bereits mit Beschluss vom 30.06.2016, AZ.: XI/002/2016/TOP 17, der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5.17 „Auf der Warthecke“ und 36. Änderung des Flächennutzungsplans (alter FNP) mit dem Ziel der Ausweisung von bis zu vier Baugrundstücken entlang der Straße „Weißer Weg“ zugestimmt.

Eine Umsetzung dieser Bauleitplanung zeichnet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ab.

Ziel und Gesamtkosten bei Projekten, Kostendeckungsgrad, Deckung:

Ziel ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ zur bedarfsorientierten Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Schönstadt. Die Aufwendungen für Planung, Erschließung und Durchführung des Vorhabens sollen im abzuschließenden Durchführungsvertrag auf den Vorgabenträger übertragen werden, so dass der Gemeinde Cölbe keine Kosten entstehen.

Maßnahme wurde auf Förderfähigkeit geprüft:

./.

Anlagen:

1. VHB_Im nassen Rodt II_20230117

Beteiligte:

- Gemeindevertretung, Gemeindevorstand, Ortsbeirat Schönstadt
- Grundstückseigentümer
- Vorhabenträger
- Abteilung IV