

## Beschlussvorlage

Drucksache VL-12/2017

- öffentlich -

Datum: 16.02.2017

Aktenzeichen	BPlan Oppenröder 6_600-01
Federführendes Amt	Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in	Thorsten Bücking

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	22.02.2017	vorberatend
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr	07.03.2017	vorberatend
Gemeindevertretung	21.03.2017	beschließend

### **Gemeinde Fernwald, Ortsteil Steinbach Bebauungsplan „Oppenröder Straße“ 6. Änderung**

#### **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

##### Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Oppenröder Straße“ wurde am 22.03.1988 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Er setzte im Bereich des Planstandortes ein Sondergebiet „Hotel“ mit rückwärtig angrenzendem Sondergebiet „Sport“ fest. Sein räumlicher Geltungsbereich endet an der damaligen Kreisstraße. Von der Gemeindevertretung am 30.10.2001 als Satzung beschlossene Bebauungsplan gleichen Namens erweitert das Plangebiet bis an die BAB im Osten. Er weist den heutigen Rewe-Supermarkt als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und im weiteren Verlauf der Rudolf-Diesel-Straße zunächst Gewerbegebiet und anschließend Industriegebiet aus.

Der Bebauungsplan 2001 wurde für den hier in Rede stehenden räumlichen Teilgeltungsbereich mehrfach geändert. Die aktuell geltende 4. Änderung, von der Gemeindevertretung am 11.12.2012 als Satzung beschlossen, sieht eine Zufahrt von der Grünberger Straße zur Erschließung eines Mischgebietes zwischen der Gemeindeverwaltung bzw. Sport- und Kulturhalle im Westen und dem Rewe-Supermarkt im Osten vor. Von der Rudolf-Diesel-Straße erschlossen wird noch ein kleineres Gewerbegebiet, innerhalb dessen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Im Zuge der 6. Änderung soll dieses Gewerbegebiet entfallen. Stattdessen soll auch hier ein Mischgebiet zur Ausweisung gelangen. Damit entsteht ein von der Grünberger Straße zur Rudolf-Diesel-Straße durchgehendes Mischgebiet.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Zulässigkeit des Wohnens und die damit einhergehende Parzellierung begründet die Notwendigkeit auch einer inneren Erschließung. Diese ist von der Rudolf-Diesel-Straße aus vorgesehen und mittels Bebauungsplan vorzubereiten. Der vormals für einen projektierten Lebensmitteldiscounter geplante Anschluss an die Grünberger Straße entfällt.

Der 6. Änderung zugrunde gelegt wird der aktuelle städtebauliche Entwurf der Depant Bauträger GmbH & Co. KG. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und insbesondere auch zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden hieran angepasst.

Die Ausweisung des Mischgebietes ist allein schon dadurch legitimiert, dass bei einer Gesamtbetrachtung auch die westlich liegende Gemeindeverwaltung mit Sport- und Kulturhalle sowie der Rewe-Supermarkt im Osten in die Betrachtung einzustellen sind. Hier besteht eine Gemengelage aus unterschiedlichen Nutzungen, so wie sie der planerischen Intention des Verordnungsgebers für ein Mischgebiet entsprechen.

Während die Nachbarschaft eines Mischgebietes und eines Gewerbegebietes dem Trennungsgrundsatz des Bundesimmissionsschutzgesetzes entspricht, nachdem die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, bedarf das nördlich angrenzende Industriegebiet der besonderen Würdigung. Hier befindet sich neben der Heizzentrale das Neubauvorhaben der Firma Autoexpo (Deutsche Leasing GmbH).

Beide Nutzungen sind auch in einem Gewerbegebiet zulässig. Ihr Bestand kann für die folgenden Jahrzehnte vorausgesetzt werden, so dass eine Änderung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet am Zuge einer der künftigen Änderung des Bebauungsplanes mit vorgenommen werden kann. Problematischer erscheint hingegen die Nachbarschaft zu der Rinn Beton- und Naturstein GmbH & Co. KG in Nordwesten. Hier fanden bereits im Vorfeld unter Beteiligung eines anerkannten Schallgutachters und eines Fachanwaltes für Verwaltungsrecht mehrere Gespräche statt, in deren Ergebnis der Bau einer Schallschutzwand auf dem Gelände des Unternehmens und auf Kosten des Vorhabenträgers vereinbart worden ist.

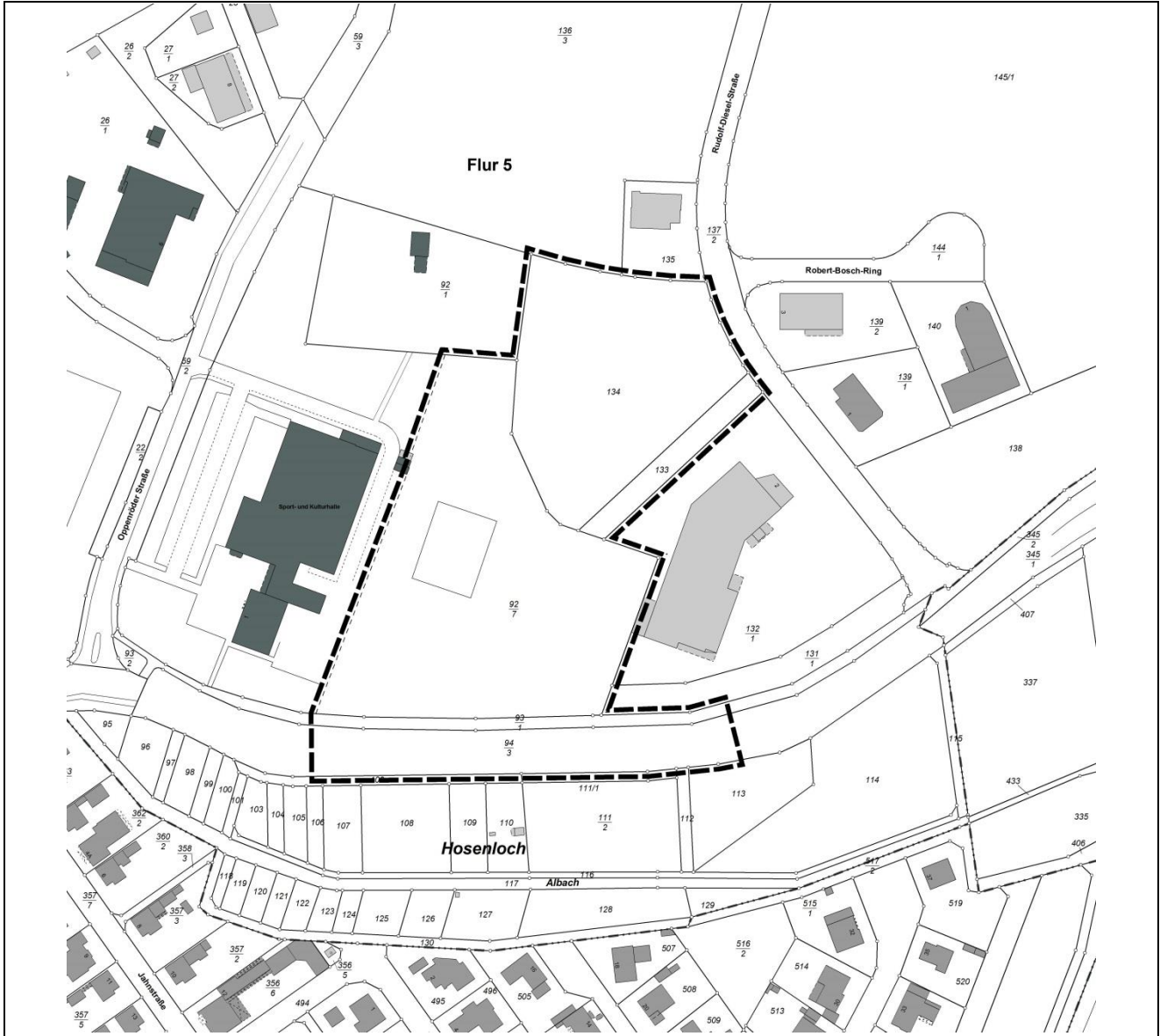
Nachdem der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen am 19.12.2016 dem entsprechenden Abweichungsantrag der Gemeinde Fernwald stattgegeben hat, kann auch das rd. 0,6 ha große vormalige Gewerbegebiet an der Rudolf-Diesel-Straße in das Mischgebiet einbezogen werden.

Damit sind die wesentlichen Voraussetzungen für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens erfüllt.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind, kann die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a BauGB mit einstufiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Auch wenn bei diesem Verfahren keine formale Umweltprüfung notwendig ist, sind die Umweltbelange doch vollumfänglich abzarbeiten und im landschaftspflegerischen Fachbeitrag darzulegen. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Beteiligungsverfahren gemäß BauGB sind einzuleiten.

Gemeinde Fernwald, Ortsteil Steinbach: Bebauungsplan „Oppenröder Straße“ 6. Änderung  
Hier: Räumlicher Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)



Von der Finanzabteilung ausfüllen:

- Die Mittel sind im Haushalt bereit gestellt
- Die Mittel werden im Nachtrag bereitgestellt
- Die Mittel werden im nächsten Haushaltsjahr bereitgestellt
- .....

\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift der Finanzabt.

Entscheidungsvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „Oppenröder Straße“ wird für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung erneut geändert.
2. Planziel der erneuten Änderung sind die Umwidmung des eingeschränkten Gewerbegebietes an der Rudolf-Diesel-Straße in ein Mischgebiet und die Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des gesamten Mischgebietes, um das Bauplanungsrecht für ein Quartier mit Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und den in einem Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen zu schaffen.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oppenröder Straße“ 6. Änderung erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind einzuleiten.

Stefan Bechthold  
Bürgermeister

Thorsten Bücking  
Sachbearbeiter/in