

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-124/2023	
Fachbereich	Bauamt
Sachbearbeiter	Nicola Fischer-Quasten
Datum	14.06.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	28.06.2023	vorberatend
Ortsbeirat Talstadt	03.07.2023	vorberatend
Ausschuss für Kommunalentwicklung, Bauen und Umwelt	18.07.2023	vorberatend
Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	18.07.2023	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	19.07.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	20.07.2023	beschließend

Betreff:

**Bauleitplanung der Hochschulstadt Geisenheim
Bebauungsplan „An der Winkeler Straße, 3. Änderung“
Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

- 1. Beschluss zur Prüfung der während der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 BauGB in Form einer Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 eingegangenen Stellungnahmen**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlage 1 beigefügten Beschlussvorlagen zu den während der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 BauGB in Form einer Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

- 2. Beschluss des Bebauungsplanes „An der Winkeler Straße, 3. Änderung“**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan „An der Winkeler Straße, 3. Änderung“ mit Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Der wirksame Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, im Bereich der Bebauungsplanänderung, zu berichtigen.

Die Planunterlagen zum Bebauungsplan bestehen aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung. Die gem. Anlage 1 beschlossenen Ergänzungen sind Teile des Satzungsbeschlusses.

- 3. Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Winkeler Straße, 3. Änderung“**

Der Magistrat der Hochschulstadt Geisenheim wird beauftragt, den Bebauungsplan „An der Winkeler Straße, 3. Änderung“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt zu machen und damit rechtswirksam in Kraft zu setzen.

Sachverhalt / Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 06.10.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Winkeler Straße“.

Der wirksame Flächennutzungsplan soll gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB, im Bereich der Bebauungsplanänderung, berichtigt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen, wie in der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss detailliert beschrieben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachfolgenutzung im Bereich der Liegenschaft „Schönbornstraße 1“, der ehemaligen Post, geschaffen werden.

Verfahren:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 21.11.2022 - 23.12.2022 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 15.11.2022 über die Offenlage informiert. Ihnen wurde bis zum 23.12.2022 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Von den Behörden wurden mehrere abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht, die eine Ergänzung der Planunterlagen hervorgerufen haben. Diese betrafen Anmerkungen zum Immissionsschutz, Auflagen und Hinweise bezüglich der Lage des Objektes, Vorgaben und Umgang im Genehmigungsverfahren, Hinweise zum Brandschutz sowie baurechtliche Hinweise. Außerdem gingen Bedenken der Denkmalschutzbehörde sowie eines Bürgers ein.

Ziel der Behörden – und Öffentlichkeitsbeteiligung ist es abwägungsrelevante Gesichtspunkte zu sammeln, auszuwerten und ggf. in den Planunterlagen zu ergänzen.

Eine erneute Offenlage der Planunterlagen ist in diesem Fall nicht notwendig, da es sich um Ergänzungen und rechtlich vorgeschriebene Maßnahmen handelt, die, wie zum Beispiel die Vorgaben zum Immissionsschutz, bei jedem Bauvorhaben zu beachten sind und keine erneute Abwägung bedingen.

Folgende Punkte wurden in den Planunterlagen ergänzt und angepasst:

Zum Immissionsschutz: Bedingt durch die Lage des Objektes sind zahlreiche Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts und sonstige öffentliche Vorschriften einzuhalten, die späteren Bauanträge werden im Vollzug der Bauleitplanung im Einzelnen mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen sein. Im Vorfeld wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die aufgeführten Hinweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

Bauaufsicht: Die Hinweise der unteren Bauaufsichtsbehörde wurden zur Kenntnis genommen und im direkten Dialog mit der Behörde abgestimmt und geklärt. Zum Teil wurden Ausführungen in der Begründung konkretisiert.

Denkmalschutz: Anfang März fand ein Ortstermin mit Vertretern der Denkmalschutzbehörden, der Stadt sowie dem Architekten statt. Nachfolgend wurden Visualisierungen zur weiteren Abstimmung und Bewertung eingereicht. Auf Basis dieser Abstimmungen wurden die Bedenken der Denkmalschutzbehörden im Rahmen der Bauleitplanung zurückgestellt. Der Bebauungsplan ist aus Sicht des Denkmalschutzes vollzugsfähig, weitere Details werden in der nachfolgenden Objektplanung berücksichtigt.

Die Ansichten und Visualisierungen wurden in die Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen: Es stellte sich die Frage, ob die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ sinnvoll ist. Dieses wird auf Grund der Lage im Stadtkern des Plangebietes begrüßt. Da die Objektplanung noch nicht abgeschlossen ist, werden die Vorgaben im Vollzug des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

Stellungnahme aus der Beteiligung der Öffentlichkeit: Neben der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sehr detailliert geprüft. Es ging in diesem Verfahren eine Stellungnahme mit unterschiedlichsten Fragestellungen ein, die in der Abwägung Berücksichtigung fanden. Nach detaillierter Recherche konnten die Fragen gemäß den Ausführungen in Anlage 1 beantwortet werden.

So bezieht sich zum Beispiel die Darstellung des Baufensters in der Planzeichnung immer auf den maximal zu bebauenden Bereich. In diesem Fall wurde das Baufenster mit einem Abstand von 3 m

zur Baugrenze vermasst. Die zulässigen Abstandsflächen in der Objekt- und Baugenehmigungsplanung richten sich immer nach den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung. Bei einer Bauhöhe von 12m ist entsprechend eine Abstandsfläche von 4,80m einzuhalten.

Im Zuge der Bauausführung sind die nachbarschaftsrechtlichen Belange zu wahren, auch die Beeinträchtigungen des Baumbestandes und des Bewuchses auf dem Nachbargrundstück müssen berücksichtigt werden.

Der Bürger verweist in seinem Schreiben auf Vereinbarungen, die in der Vergangenheit getroffen wurden. Im Zuge der Abwägung wurden Baulasten oder eventuelle Absprachen geprüft. In den Unterlagen, den Bauakten und dem Baulastenverzeichnis finden sich jedoch keinerlei Vermerke hierzu, Baulasten für das Nachbarflurstück liegen nicht vor.

Den genauen Wortlaut der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren und die Abwägungsvorschläge hierzu entnehmen Sie bitte der **Anlage 1**.

Die Stadtverordnetenversammlung wird nun gebeten, die vorgebrachten Anregungen zu prüfen und hierüber zu entscheiden. Diese Beschlüsse sind als Ergebnis der Prüfung den Einzelnen jeweils mitzuteilen.

Außerdem wird die Stadtverordnetenversammlung gebeten, den Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung zuzustimmen und den Bebauungsplan „An der Winkeler Straße“ 3. Änderung, in der vorliegenden Fassung, zu beschließen. (**Anlage 2 bis 4**).

Der wirksame Flächennutzungsplan ist gemäß §13a Abs.2 Nr. 2 BauGB, im Bereich der Bebauungsplanänderung, zu berichtigen. (**Anlage 5**)

Anlagen:

Anlage 1: Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen

Anlage 2: Bebauungsplan „An der Winkeler Straße“ 3. Änderung, Planfassung

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan

Anlage 4: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Anlage 5: Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Bebauungsplanänderung

Finanzielle Auswirkungen:

Keine. Die Kosten der Bauleitplanung und der Gutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlage(n):

1. VL-124_2023 Anlage 1 Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen
2. VL-124_2023 Anlage 2 An_der_Winkeler_Straße_PLANKARTE
3. VL-124_2023 Anlage 3 Begründung_An der Winkeler Str
4. VL-124_2023 Anlage 4 Textliche Festsetzungen_An der Winkeler Str.
5. VL-124_2023 Anlage 5 Berichtigung_FNP_An der Winkeler Straße Plankarte

Der Bürgermeister