

# STADT GRÜNBERG

## Vorlage Magistrat MAG

Drucksache VL-22/2021 1. Ergänzung

- öffentlich -

Datum: 06.07.2021

Aktenzeichen	B-Plan Nr. 78, Aufstellung
Federführender Fachbereich	Bauverwaltungs- und Bautechnischer Dienst
Bearbeiter/in	Kerstin Schweda

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Haupt - und Finanzausschuss	06.07.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	beschließend

Zu beteiligen:  Ortsbeirat

### **Betreff:**

**Bauleitplanung der Stadt Grünberg, Stadtteil Beltershain**

**Bebauungsplan Nr. 78 „Auf der Kraftshecke“**

**hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

### Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg beschließt gemäß § 2 Abs. 1 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Auf der Kraftshecke“. Der Geltungsbereich ist der im Anhang beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.
2. Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines nachhaltigen Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an das Wohngebiet am südwestlichen Ortseingangsbereich von Beltershain, um der konstanten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht werden zu können.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Die Bauleitplanung erfordert insofern eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung zu integrieren.
4. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind einzuleiten.

### Begründung:

Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes nimmt eine wichtige Rolle ein, um dem demografischen Wandel durch ein entsprechendes Angebot an Baugrundstücken entgegenzuwirken. Die Stadt Grünberg ist danach bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die im Stadtgebiet vorhandene attraktive und gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehören u.a. die kulturellen Angebote, die Bereiche Kinderbetreuung und Bildungsmöglichkeiten, die vielfältigen Dienstleistungsbereiche, die Einkaufsmöglichkeiten sowie attraktive Freizeitangebote.

Durch ein vielfältiges Wohnraumangebot soll ein möglichst großer Interessentenkreis angesprochen werden.

Hierbei ist der Stadt Grünberg daran gelegen, den Flächenbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung zu befriedigen.

Dennoch bedarf es auch Eigenentwicklungsmöglichkeiten in den Stadtteilen, die unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen, um der stetigen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zum selbstgenutzten Eigentum gerecht zu werden.

Die Stadt Grünberg beabsichtigt daher im Stadtteil Beltershain für die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (Planung) dargestellte Fläche, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Zur Ausweisung gelangt hierzu ein Allgemeines Wohngebiet sowie die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie grünordnerische Festsetzungen und baurechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Planungsrechtlich befindet sich der Planstandort im Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Auf der Kraftshecke“.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Beltershain und umfasst eine Fläche von rd. 0,7 ha.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dar, welches der geplanten Eigenentwicklung in einer Größenordnung unterhalb von 5 ha nicht entgegensteht. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grünberg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche Planung dar.

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Einer Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf es daher nicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die landschaftsplanerischen Belange abzarbeiten und der naturschutzfachliche Ausgleich vorzubereiten. Besonderer Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren bedürfen nach derzeitigem Kenntnisstand ferner die Themen Artenschutz, ggf. Immissionsschutz (Verkehrslärm), verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie wasserwirtschaftliche Belange.

Aufschluss über den Umfang und die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung und der sonstigen berührten Belange geben die frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses sind daher die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 BauGB einzuleiten.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die Mittel stehen unter dem Produkt 51101, Konto 5488 0000, Kostenstelle 1041 000 zur Verfügung.

#### Leitbild:

Entspricht dem Leitbild der Stadt Grünberg

#### Anlage(n):

1 01-Beltershain, Kraftshecke - Geltungsbereich

Unterschriften:

---

Frank Ide  
Bürgermeister

---

Kerstin Schweda