

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

VL Stavo 34/2024

Fachbereich	Hochbau, Wohnen und Stadtplanung
Fachdienst	Stadtplanung und Hochbau
Sachbearbeiter/in	Frau Koch
Datum	07.11.2024

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	11.11.2024
Bau- und Umweltausschuss	19.11.2024
Stadtverordnetenversammlung	28.11.2024

Betreff:

Durchführung der 55. Änderung des Flächennutzungsplans i. V. m. der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/4 "Neue Straße", Gemarkung Quentel - Offenlagebeschluss

Anlage(n):

1. Abwägungs- und Beschlussvorschläge
2. FNP Planurkunde und Begründung
3. BP Planurkunde und Begründung
4. Übersichtsplan der Teilgeltungsbereiche

Beschlussvorschlag:

1. Die eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken anlässlich der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. VIII/4 „Neue Straße“, Gemarkung Quentel und die Kommentierungen werden wie in der beigefügten Auswertung der Stellungnahmen (Stand: 04.11.2024) beschlossen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VIII/4 „Neue Straße“, Gemarkung Quentel erhält die Bezeichnung „Teilgeltungsbereich A“ und wird gemäß der Abgrenzung im Planentwurf um zwei weitere Geltungsbereiche, Flurstück 104, Flur 12 in der Gemarkung Quentel („Teilgeltungsbereich B“) sowie Flurstück 49/1, Flur 6 in der Gemarkung Quentel („Teilgeltungsbereich C“), für Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.
3. Die von dem Planungsbüro AKP aus Kassel gefertigte Fassung der 55. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Fassung des Bebauungsplans Nr. VIII/4 „Neue Straße“, Gemarkung Quentel jeweils mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen jeweils vom 04. November 2024 werden als Entwurf im Sinne des § 3 (2) BauGB beschlossen. Die beigefügten Begründungen inklusive Umweltbericht gleichen Datums werden gebilligt.
4. Der Entwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Entwurf des Bebauungsplans Nr. VIII/4 „Neue Straße“, Gemarkung Quentel werden gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB jeweils nebst Begründung und Umweltbericht für einen Monat öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist können Anregungen vorgebracht werden.

Begründung:

Planungsanlass und Planungsziel

Anlass und Ziel der vorliegenden Bauleitplanung bildet die Abgrenzung der bereits bebauten Ortslage und die Festlegung zukünftig ergänzend bebaubarer Bereiche zur Sicherung und Weiterentwicklung bestehender städtebaulicher Strukturen. Zu diesem Zweck erfolgt die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebiets sowie die Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. VIII/4 sowie analog dazu der Darstellung einer Wohn- und Mischbaufläche in der 55. Flächennutzungsplanänderung. Die vorliegende Bauleitplanung dient folglich dazu eine städtebaulich geordnete Entwicklung planungsrechtlich zu sichern und zudem eine Genehmigungsfähigkeit einzelner Bauten herzustellen.

Die Flächen im Plangebiet sind zu großen Teilen bereits seit einem längeren Zeitraum bebaut und überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Durch die Ausweisung des Mischgebiets bzw. die Darstellung der Mischbaufläche soll entlang der Neuen Straße auch der Flächenbedarf für mischgebietsverträgliche gewerbliche Einrichtungen und deren Weiterentwicklung ermöglicht werden. Hierbei soll insbesondere auch die in diesem Bereich bereits ansässige Kfz-Werkstatt planungsrechtlich gesichert werden. Die Grundstückseigentümer wurden vom Werra-Meißner-Kreis verpflichtet mit der Stadt Hessisch Lichtenau zwecks Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens in Kontakt zu treten (Änderung des Flächennutzungsplanes und Erstellung eines Bebauungsplanes). Eine darüberhinausgehende Siedlungsentwicklung auf den noch freien Grundstücken liegt im Rahmen der zulässigen Eigenentwicklung von Ortsteilen und kann somit als sachgerecht und mit den Zielen der Raumordnung verträglich angesehen werden.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Quentel. Der „Teilgeltungsbereich A“ des Bebauungsplans Nr. VIII/4 bezieht sich auf eine Fläche von 1,7 ha und umfasst die Flurstücke 21/11, 21/1, 21/6, 21/9, 21/10, 19/4 (teilweise), 19/12, 19/13, 19/10, 19/6, 13/3, 15/8, 17/9, 17/8, 17/7, 17/5, 17/4, 17/6 sowie teilweise die Flurstücke: 14, 19/4, 17/10, 81, 80/7, alle Flur 11, Gemarkung Quentel. Darüber hinaus wird der Entwurf des Bebauungsplans um zwei weitere Teilgeltungsbereiche für Ausgleichsmaßnahmen ergänzt („Teilgeltungsbereich B“: Flurstück 104, Flur 12 sowie „Teilgeltungsbereich C“: Flurstück 49/1, Flur 6 beide in der Gemarkung Quentel).

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans hat einen Umfang von rund 1,05 ha und umfasst die folgenden Flurstücke 17/5, 17/6, 17/7, 17/8, 17/9, 21/10 sowie teilweise die Flurstücke: 13/3, 14, 15/8, 17/4, 17/10, 19/4, 19/6, 19/10, 19/12, 19/13, 21/9, 81, alle Flur 11, Gemarkung Quentel.

Verfahrensablauf

Die Planunterlagen des Vorentwurfs der 55. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanvorentwurfs Nr. VIII/4 „Neue Straße“ jeweils nebst Begründung und Umweltbericht sowie Schalltechnischer Untersuchung lagen im Bauamt der Stadt Hessisch Lichtenau in der Zeit vom 16.06.2023 bis 18.07.2023 öffentlich aus und waren zusätzlich im Internet einsehbar. Gemäß § 4 (1) BauGB wurden die wesentlichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB über den Vorentwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplanvorentwurf Nr. VIII/4 „Neue Straße“ frühzeitig unterrichtet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen erfolgte mit Schreiben vom 13.06.2023 und lief einschließlich bis zum 18.07.2023.

Im Rahmen der Beteiligung gingen 6 Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit und 23 Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Hieraus wiesen 14 Stellungnahmen Anregungen und Hinweise für die weitere Planung auf. Der Umgang mit den Anregungen sowie dessen Ergebnis sind in der Kommentierung der eingegangenen

Stellungnahmen („Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Anregungen und Hinweisen“ vom 04.11.2024) dokumentiert. Die Original-Stellungnahmen können im Bauamt eingesehen werden.

Durch die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich folgende Änderungen am Bebauungsplan Nr. VIII/4: Festsetzung von zwei Teilgeltungsbereichen (B + C) für externe Ausgleichsmaßnahmen, Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche zugunsten der Wohngrundstücke und Ausweisung einer Fläche für Garagen, Festsetzungen zum Schutz des Tiefbrunnens Quentel, Festsetzung von Fassadeneingrünung gewerblicher Bauten, Ergänzung der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Teilgeltungsbereich A, Hinweis auf Bodendenkmäler, Ergänzungen zum Bodenschutz in den Hinweisen und in der Begründung, Ergänzung von Aussagen zur Entwässerung in der Begründung, Ergänzung in der Begründung bezüglich des Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf, Hinweis auf die Nutzung von Solarenergie, Hinweis auf die Verbindlichkeit des Schallschutzgutachtens im Hinblick auf Betriebsabläufe. Der Geltungsbereich anzupassen, einen Pflanzstreifen im Osten des Plangebiets vorzusehen, den Straßenverlauf der Neuen Straße zu verändern sowie auf die Ausweisung eines Mischgebiets zu verzichten, wurde nicht gefolgt. Darüber hinaus stehen keine Anregungen der Planung entgegen.

Der Ortsbeirat Quentel wurde gemäß § 82 (3) HGO mit Schreiben vom 04.08.2023 an dem o. a. Bauleitplanverfahren beteiligt. In seiner Sitzung am 13.09.2023 hat der Ortsbeirat Quentel den Vorentwurf diskutiert.