

# Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

## VL Stavo 22/2024

Fachbereich	Bauen, Wohnen und Umwelt
Fachdienst	Stadtplanung, Hoch- und Tiefbau
Sachbearbeiter/in	Frau Koch
Datum	12.06.2024

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	17.06.2024
Magistrat	18.06.2024
Bau- und Umweltausschuss	25.06.2024
Stadtverordnetenversammlung	04.07.2024

### **Betreff:**

**Durchführung der 48. Änderung des Flächennutzungsplans i. V. m. der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/50 „Blücherstraße Süd“, Gemarkung Hessisch Lichtenau - Abwägungs-, Satzungs- und Feststellungsbeschluss -**

1. Abschluss des städtebaulichen Vertrags
2. Abwägung über die Behandlung der Stellungnahmen
3. Feststellungsbeschluss der 48. Änderung des Flächennutzungsplans zur Genehmigung gem. § 6 Baugesetzbuch (BauGB)
4. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. I/50 „Blücherstraße Süd“, Gemarkung Hessisch Lichtenau gem. § 10 BauGB

### **Anlage(n):**

1. 1. BPlan-Blücherstraße-Abwägung
2. 2 Plandokument
3. 3 B-Plan Plandokument
4. 4 Begründung-HeLi-Ost
5. 5 UB\_Kaserne\_Heli-Ost
6. 6 UB Fledermausmaßnahme
7. 7 externe Kompensationsmaßnahme
8. 8 Immissionsgutachten
9. 9 Städtebaulicher Vertrag inkl Anlagen

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplans Nr. I/50 „Blücherstraße Süd“, Gemarkung Hessisch Lichtenau i.V.m. der Durchführung der 48. Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen der Stadt Hessisch Lichtenau und dem Vorhabenträger TFC Real Estate Consultants GmbH & Co. Development KG abgeschlossen.

2. Über die eingegangenen Stellungnahmen anlässlich der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 des Baugesetzbuchs (BauGB), der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB jeweils i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. I/50 „Blücherstraße Süd“, Gemarkung Hessisch Lichtenau i. V. m. der 48. Änderung des Flächennutzungsplans wird jeweils entsprechend der Abwägungsvorschläge vom 16.04.2024 (s. Anlage) entschieden. Den Anregenden wird das Ergebnis mitgeteilt.
3. Die von dem Planungsbüro ANP aus Kassel gefertigte 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hessisch Lichtenau vom 16. April 2024 wird beschlossen. Die beigefügte Begründung gleichen Datums wird gebilligt. Die Änderung wird dem Regierungspräsidium Kassel zur Genehmigung gem. § 6 BauGB vorgelegt.
4. Der von dem Planungsbüro ANP aus Kassel gefertigte Bebauungsplan Nr. I/50 „Blücherstraße Süd“, Gemarkung Hessisch Lichtenau mit den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16. April 2024 wird hiermit als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die beigefügte Begründung gleichen Datums wird gebilligt. Der Satzungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht.

## **Begründung:**

### Planungsanlass und Planungsziel

Anlass für die Planung sind Umstrukturierungs- und Erweiterungsabsichten des vorhandenen Gewerbebetriebs auf dem Gelände der ehemaligen Blücher-Kaserne im Osten von Hessisch Lichtenau. Die Plangebietsfläche wird zurzeit von einem Automobillogistiker als Lagerfläche für Pkws genutzt und befindet sich im Eigentum der TFC Real Estate Consultants GmbH & Co. Development KG.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/50 „Blücherstraße Süd“ mit paralleler 48. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Überplanung der vorhandenen Gewerbefläche sowie die Erweiterung der Betriebsfläche im Bereich der ehemaligen Blücherkaserne in Hessisch Lichtenau.

Ziel und Zweck der Planung ist die Neuordnung der gewerblichen Flächen - sowohl im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I/39 für den Teilbereich Süd als auch für den inneren Bereich des Plangebietes, für den es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/50 „Blücher Straße Süd“ umfasst in der Gemarkung Hessisch Lichtenau in der Flur 9 die Flurstücke 19/26; 102/6; 106/10; 102/7; 363/8; 102/5; 102/4; 102/3 mit einer Gesamtgröße von rund 19,54 ha.

Für Ausgleichsmaßnahmen existiert ein zweiter Geltungsbereich. Er umfasst das Flurstück 11 (teilweise) in der Flur 2 der Gemarkung Walburg und ist rund 0,35 ha groß.

Der Geltungsbereich der 48. Flächennutzungsplanänderung ist mit dem des Bebauungsplans nahezu identisch, er umfasst zusätzlich noch das Flurstück 363/6 (teilweise). Dabei handelt es sich um die südliche Zufahrtsmöglichkeit zum Gebiet. Die Geltungsbereichsgröße beträgt rund 19,86 ha.

### Verfahrensverlauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hessisch Lichtenau hat in ihrer Sitzung am 30. Juni 2017 den Aufstellungsbeschluss für die 48. Änderung des Flächennutzungsplans i. V. m. der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/50 „Blücherstraße Süd“ in der Gemarkung Hessisch Lichtenau, gefasst. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zur o.g. Bauleitplanung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden in der HNA am 22. August 2019 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 2. September 2019 bis 4. Oktober 2019 gem. § 3 (1) BauGB statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB am 16. August 2019 angeschrieben und um die Abgabe Ihrer Stellungnahme bis zum 20. September 2019 gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren kamen keine Stellungnahmen vonseiten der Öffentlichkeit. Von den angeschriebenen 48 Ämtern und Trägern öffentlicher Belange haben 16 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. 9 davon haben keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgebracht. Der Vorentwurf wurde entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet.

Auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 25. März 2022 wurde das Verfahren zur formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB am 1. April 2023 öffentlich in der HNA bekannt gemacht. Die Offenlage fand in der Zeit vom 10. April 2023 bis einschließlich 12. Mai 2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 18. April 2023 angeschrieben und um die Abgabe Ihrer Stellungnahme bis zum 22. Mai 2023 gebeten.

Im Rahmen der formellen Beteiligungsverfahren kam eine Stellungnahme vonseiten der Öffentlichkeit. Von den angeschriebenen 49 Ämtern und Trägern öffentlicher Belange haben 17 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. 8 davon haben keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgebracht. Die Inhalte der 48. Änderung des Flächennutzungsplans blieben von Änderungen unberührt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. I/50 „Blücherstraße Süd“ nebst gemeinsamer Begründung und Umweltbericht wurde entsprechend der Stellungnahmen überarbeitet und fortgeführt.

Die überarbeiteten Planunterlagen des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. I/50 "Blücherstraße Süd", Gemarkung Hessisch Lichtenau wurden in der Zeit vom 12. Oktober 2023 bis einschließlich 27. Oktober 2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erneuten formellen Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB jeweils i. V. m. § 4a (3) BauGB wurden am 4. Oktober 2023 öffentlich in der HNA bekannt gemacht. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB am 25. September 2023 angeschrieben und um die Abgabe Ihrer Stellungnahme bis zum 16. Oktober 2023 gebeten. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

Der Umgang mit den Anregungen aus der erneuten Offenlage sowie dessen Ergebnis sind in der Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen (Stand: 16.04.2024) dokumentiert.

Durch die Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen an den Planunterlagen. Ein redaktioneller Hinweis auf die Lage des Geltungsbereichs 2 in der Zone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Walburg“ (StAnz.32/1990 S. 1573) wurde in der Begründung, im Umweltbericht und auf der Planurkunde ergänzend aufgenommen.

Somit können der Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. I/50 "Blücherstraße Süd", Gemarkung Hessisch Lichtenau (Planstand: 16.04.2024) sowie der Feststellungsbeschluss über die 48. Änderung des Flächennutzungsplans (vom 16.04.2024; Planstand: 27.09.2021) gefasst werden.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags liegt vor und wird bis zum Satzungsbeschluss durch den Vorhabenträger unterzeichnet sein. Darin wird u.a. die Kostenübernahme des Verfahrens durch den Vorhabenträger geregelt. Für die Stadt Hessisch Lichtenau ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Der Ortsbeirat Hessisch Lichtenau wurde gemäß § 82 (3) HGO mit Schreiben vom 21. August 2019 an dem o. a. Bauleitplanverfahren beteiligt. Gemäß § 1 Abs. 2 der Geschäftsordnung für die Ortsbeiräte der Stadt Hessisch Lichtenau hat der Ortsbeirat binnen einer Frist von einem Monat eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Äußert sich der Ortsbeirat verspätet oder gar nicht, so gilt dies als Zustimmung. Da sich der Ortsbeirat nicht geäußert hat, wird dies als Zustimmung gewertet.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine
-------