

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2023/84

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Hungen
Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße 30“ im Stadtteil Trais-Horloff
Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Herr Battenfeld		11.04.2023

Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ? nein ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

Beteiligung Personalrat erforderlich ? nein ja

Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ? nein ja

Finanzielle Auswirkung? nein ja

Haushaltsmittel vorhanden ? nein ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto _____

Investitionsnummer _____

Entstehen Folgekosten ? nein ja wenn ja, Anlage ist beigefügt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Hungen Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße 30“ im Stadtteil Trais-Horloff, Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB			
Anlage(n): 2023/84 Anlage BPL_FriedrichEbertStrasse_Uebersicht 2023/84 Anlage BPL_FriedrichEbertStrasse_C_Planteil 2023/84 Anlage - BPL_FriedrichEbertStrasse_B_Festsetzungen.docx			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Herr Battenfeld		11.04.2023

Beteiligung Ortsbeirat erforderlich: Nein

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	25.04.2023	nichtöffentlich beschließend
Bau- und Planungsausschuss	09.05.2023	öffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	11.05.2023	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	16.05.2023	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. Der vorliegende Planentwurf für den Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße 30“ wird gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Friedrich-Ebert-Straße 30“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird öffentlich ausgelegt.
3. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird parallel durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.05.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Friedrich-Ebert-Straße 30“ in Trais-Horloff beschlossen.

Im Süden der Ortslage Trais-Horloff befindet sich am Siedlungsrand mit Ausrichtung zum Oberen Knappensee ein Areal, das bis vor kurzem mit mehreren Gebäuden bebaut war, die ursprünglich dem Bergbau dienen. Nachdem die gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde, dienen diese lange als Wohngebäude. Aufgrund des schlechten Zustands der Gebäudesubstanz war eine Sanierung und Erweiterung nicht wirtschaftlich darstellbar. Der Eigentümer der Liegenschaft will daher ein kleines bedarfsorientiertes Baugebiet entwickeln, das dem Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Hungen Rechnung trägt.

Aktuell ist das Plangebiet planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen und dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen d.h. eine Bebaubarkeit des Grundstücks ist grundsätzlich möglich. Dies wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der vorbereitenden Planungsüberlegungen des Eigentümers bestätigt. Da jedoch eine städtebauliche Neuausrichtung und Nachverdichtung des Areals erfolgen soll, die auch eine zusätzliche verkehrliche Erschließung erfordert, da nicht alle künftigen Grundstücksflächen über einen direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen verfügen werden, ist das Planungserfordernis des § 1 Abs. 3 BauGB gegeben. Die vorliegenden Planungsüberlegungen können somit nicht im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB umgesetzt werden.

Durch die Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines kleinen Baugebiets geschaffen werden, dass als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt wird. Hierdurch soll für den weiterhin existierenden Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtteil Trais-Horloff ein ansprechendes Angebot entwickelt werden. Die Plankonzeption sieht die Errichtung einer Privatstraße (auf Kosten des Vorhabenträgers) vor, die das Baugebiet so erschließt, sodass die Baugrundstücke sich ringförmig um diesen Erschließungsstrang gruppieren. Nach Süden zur offenen Landschaft wird gem. § 9 Abs. 1 N. 25 BauGB eine Eingrünung der Baugrundstücke festgesetzt, um den Siedlungsrand landschaftlich angemessen einzubinden. Die festgesetzten Werte zum Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet erlauben eine verdichtete Bauweise, die der Maxime des schonenden Umgangs mit der Ressource Boden entspricht, die durch den Vorrang der Innenentwicklung und der Nachverdichtung gekennzeichnet ist. Die Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich bzgl. der Geschossigkeit, der Trauf- und Firshöhen am baulichen Umfeld.

Der Eigentümer hat sich zur Übernahme der entstehenden Planungskosten bereit erklärt und ein externes Planungsbüro mit den Planungsleistungen für die Bauleitplanung beauftragt. Die vorgenannten städtebaulichen Parameter wurden zwischen dem Vorhabenträger und der Verwaltung abgestimmt.

Die Planung dient der städtebaulichen Nachverdichtung und Neuausrichtung eines bereits bislang wohnbaulich genutzten Areals und damit „Maßnahmen der Innenentwicklung“ i.S. des § 13a Abs. 1 BauGB. Daher wird die Aufstellung des Bebauungsplans im sog. „beschleunigten Verfahren“ als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Vorgehensweise wurde vorab mit dem Dezernat 31 beim Regierungspräsidium Gießen abgestimmt.

Es gilt demnach im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB, dass "Eingriffe", die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig. Im beschleunigten Verfahren kann weiterhin auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Es ist geplant, die erforderlichen Beteiligungsverfahren mit den vorliegenden Entwurfsunterlagen nunmehr zum einen im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie einer Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchzuführen.