

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2013/31

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Hungen - Hofgut Ringelshausen; Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hungen, für den Bereich „Hofgut Ringelshausen“, Stt. Rabertshausen; Bebauungsplan „Hofgut Ringelshausen“, Stt. Rabertshausen, Stadt Hungen ; Beschluss nach § 3 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Herr Battenfeld		26.02.2013

Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ? <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
Fachbereich	Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter/in
FB 1 - Zentrale Dienste	_____
FB 2 - Bürgerdienste	_____
FB 3 - Technische Dienste	_____
Beteiligung Personalrat erforderlich ? <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ? <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	

Finanzielle Auswirkung? <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
Haushaltsmittel vorhanden ? <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
	Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Zentrale Dienste
Kostenstelle / Sachkonto	_____
Investitionsnummer	_____
Entstehen Folgekosten ? <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> 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 - Hofgut Ringelshausen; Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hungen, für den Bereich „Hofgut Ringelshausen“, Stt. Rabertshausen; Bebauungsplan „Hofgut Ringelshausen“, Stt. Rabertshausen, Stadt Hungen ; Beschluss nach § 3 und § 4 Abs. 1 BauGB			
Anlage(n): Anlage_2013/31 Planzeichnung und textliche Festsetzungen			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Herr Battenfeld		26.02.2013

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	05.03.2013	nichtöffentlich beschließend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	18.03.2013	öffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	19.03.2013	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	21.03.2013	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen,

- dem Antrag von Herrn Andres Reichhardt, Hofgut Ringelshausen, 35410 Hungen vom 16.01.2013 stattzugeben und für den Bereich des Hofgutes Ringelshausen einen Bebauungsplan aufzustellen und im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan anzupassen.

Die Kosten der Bauleitplanung sowie aller aus dem Bauleitplanverfahren entstehenden Kosten werden durch den Antragsteller der Bauleitplanung getragen und sind durch Städtebauvertrag zu sichern.

- gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Hungen für den Bereich des Hofgutes Ringelshausen zu fassen. Ziel der FNP-Änderung ist es, das bisher als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesene Hofgut Ringelshausen als „Gemischte Bauflächen“ darzustellen.
- Weiterhin wird beschlossen für das Hofgut Ringelshausen den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Hofgut Ringelshausen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Die Aufstellung der Bauleitpläne soll im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens umfasst in der Gemarkung Ringelshausen, Flur 2 das Flurstück 4 (teils) sowie die Flurstücke 5, 6, 7 und 8 jeweils komplett. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,2 ha und grenzt südlich an die Kreisstraße 188 (Strecke: Rodheim – Rabertshausen) an. Der Geltungsbereich der Planung ist aus den beigefügten Planunterlagen ersichtlich.

- dem Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung sowie dem Vorentwurf des Bebauungsplan „Hofgut Ringelshausen“ zuzustimmen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Planziel ist die Ausweisung einer „Gemischten Baufläche“ im Flächennutzungsplan bzw. eines „Dorfgebietes“ im Bebauungsplan. Mit dieser Baugebietsausweisung soll die bisher lediglich für privilegierte Bauvorhaben eingeschränkte bauliche Nutzung aufgehoben und zukünftig das Nebeneinander von nicht störender gewerblicher Nutzung, Wohnen und Landwirtschaft zu ermöglicht werden. Weiterhin soll ein ausreichend großer Parkplatz für Mitarbeiter ausgewiesen werden.

Sach- und Rechtslage:

Das Hofgut Ringelshausen ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hungen als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, innerhalb dieser Bereiche sind Bauvorhaben in der Regel nur für privilegierte Vorhaben wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Anlagen zur öffentlichen Versorgung zulässig.

Bis Mitte der 80er Jahre war das Hofgut durch rein landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Aufgrund der Aufgabe der Tierhaltung stand bereits zu diesem Zeitpunkt ein großer Teil der baulichen Anlagen leer. Die landwirtschaftliche Nutzung beschränkt sich heute auf ausschließlich Ackerbau und den Verkauf von Rollrasen.

In 1985 wurde das Unternehmen Reichhardt GmbH Steuerungstechnik gegründet. Heute ist das Unternehmen mit seinen automatischen Lenksystemen international tätig. Das Unternehmen hat in den letzten Jahrzehnten eine äußerst positive Entwicklung erfahren, aus diesem Grund werden zunehmend die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude als Büro- und Produktionsräume sowie als Montage- und Lagerhallen genutzt. Das zuständige Kreisbauamt hat die Umnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude bisher mitgetragen.

Derzeit werden ca. 65 Mitarbeiter beschäftigt, aufgrund der auch zukünftig zu erwartenden positiven Entwicklung sollen weitere ehemalige Lagerhallen und Scheunen gewerblich genutzt werden und in diesem Zusammenhang etwa 35 weitere Arbeitsplätze entstehen.

Aufgrund der erneut geplanten Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude und der Ausweisung eines dringend erforderlichen Stellplatzes für Mitarbeiter und Besucher wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes dringend erforderlich. Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung langfristig sichergestellt und das Nebeneinander von Wohnen, gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung gesichert werden.