



Aktenzeichen: Bischoff
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 15.10.2024 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/239/2024

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	22.10.2024	
Bauausschuss	30.10.2024	
Stadtverordnetenversammlung	07.11.2024	

60-17-04 Bebauungsplan Westerfeld West 3. - 5. Bauabschnitt - Billigung des Vorentwurfs

Sachdarstellung:

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt gemeinsam mit der Adam Hall Group, den 3. + 4. Bauabschnitt des Plangebiets "Westerfeld-West" sowie den Bereich des Bebauungsplans "Am Kellerborn, 2. BA 1. Änderung" (Michelbacher Straße) zu erweitern und im Ergebnis wohnbaulich zu entwickeln. Insgesamt folgt die Entwicklung dem Gesamtkonzept zur Baulandentwicklung für den Bereich Westerfeld-West, das abschnittsweise sowohl planungsrechtlich vorbereitet als auch in der Örtlichkeit bereits umgesetzt wurde.

Das Top-Management der Adam Hall Group hat zu diesem Zweck zwei Firmen gegründet. Die W3 Taunus Grundstücksentwicklung GmbH ist zuständig für den 3.+4. BA und die W3 Taunus Living GmbH für den 5. BA.

Für beide Verfahren wurden bereits in den Jahren 2017/2018 Vorentwürfe erstellt und die Beteiligungsverfahren nach BauGB eingeleitet. Die Verfahren wurden ausgesetzt, weitere Beschlussfassungen (z.B. Abwägungsbeschlüsse) erfolgten keine. Für die durch den Bebauungsplan „Westerfeld West 3 – 5. Bauabschnitt“ vorbereitete Erweiterung der Bebauung um einen 5. BA entlang der Michelbacher Straße gab es seinerzeit noch kein eingeleitetes Aufstellungsverfahren.

Planziel des nunmehr als "Westerfeld West 3. - 5. Bauabschnitt" bezeichneten Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 3,96 ha.

Besonderer Berücksichtigung bei der Planung bedürfen die Belange des Immissionsschutzes (Gewerbe- und Verkehrslärm) sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 04.07.2024 gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die zu den vorgenannten Aufstellungsverfahren bisher ergangenen (Aufstellungs-)beschlüsse wurden aufgehoben.

Die Verwaltung hat den hier zur Billigung vorliegenden Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans geprüft und in allen Teilen im Interesse der Stadt befunden. Er orientiert sich vollumfänglich an den Zielen und Vorgaben, die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2040) durch die Stadtverordnetenversammlung verabschiedet wurden. Darüber hinaus enthält er weitergehende, nachhaltige und ökologische Parameter, die als sehr modern und fortschrittlich bezeichnet werden können. Es sind außerdem wichtige Anwohnerinteressen berücksichtigt und der beabsichtigte Mix verschiedener Wohnformen dient zur Schaffung von Eigentum für weite Teile der Bürgerinnen und Bürger, insbesondere für junge Familien.

Der Bereich „Westerfeld West“ 3. + 4. Bauabschnitt ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt. Der Bereich „Westerfeld West“ 5. Bauabschnitt ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Eine teilräumliche Änderung des RegFNP wird insofern erforderlich.

Die Stadt Neu-Anspach hat in der Sitzung am 04.07.2024 die erforderlichen Beschlüsse für die Beantragung der Änderung des RegFNP gefasst und zwischenzeitlich beim Regionalverband Frankfurt RheinMain die Einleitung des Änderungsverfahrens für den Regionalen Flächennutzungsplan beantragt, um im Wesentlichen im zukünftigen Wohngebiet „Westerfeld-West 3. - 5. Bauabschnitt“ ein Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausweisen zu dürfen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt. Auf die Durchführung eines Verfahrens zum Vorentwurf des Bebauungsplans wird trotz bereits im Vorfeld durchgeführter Beteiligungsverfahren (2017/2018) nicht verzichtet.

Die Änderung des RegFNP und das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Westerfeld-West 3. - 5. Bauabschnitt“ erfolgen im Parallelverfahren.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. den Vorentwurf des Bebauungsplans „Westerfeld West 3. – 5. Bauabschnitt“ zu billigen.
2. die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Birger Strutz
Bürgermeister

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Vorentwurf
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Umweltbericht
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
6. Bodenfachbeitrag