



Aktenzeichen: Bischoff
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 27.05.2024 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/121/2024

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	29.05.2024	
Bauausschuss	18.06.2024	
Stadtverordnetenversammlung	04.07.2024	

**60-17-04 Westerfeld West 3. - 5. Bauabschnitt
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

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.

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 entlang der Michelbacher Straße gibt es 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.
Die zu den vorgenannten Aufstellungsverfahren bisher ergangenen Beschlüsse sind aufzuheben.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbauflächen Planung sowie dar. Der Bebauungsplan ist insofern überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser stimmt aber hinsichtlich der Aufteilung der dargestellten Flächen nicht mehr mit den aktuellen Planungen überein, zumal weitere Bereiche hinzugenommen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der anliegenden Plankarte (Anlage 1).

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Westerfeld West“ 3. – 5. Bauabschnitt.
2. dass der Aufstellungsbeschluss unter 1. die Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne „Westerfeld West“ 3 + 4 BA und „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße) umfasst und erweitert.
3. die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.
4. den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.
5. einen Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain beim Regionalverband zu stellen.

Birger Strutz
Bürgermeister

Anlagen:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westerfeld West“ 3 – 5 BA
2. Übersicht – Räumliche Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Westerfeld West“ 3 + 4 BA und „Am Kellerborn“ 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße)