

VORLAGE AN DIE GEMEINDEVERTRETUNG

Vorlagennummer: VE-348/2021-2026 1. Ergänzung

Fachbereich	IV; Bauen und Liegenschaften	TOP-Nr.:	10
Aufgabengebiet:	3.01 Räumliche Planung	Sitzung am:	20.11.2024
		Aktenzeichen:	610-15
Sachbearbeiter/in:	Bürgermeister Jörn Schachtner	Erstellt am:	12.11.2024

Beratungshistorie:	Termin	Beraten unter
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	06.11.2024	TOP-Nr.: 2
Gemeindevertretung	20.11.2024	TOP-Nr.: 10

Bebauungsplan „Wohnpark Am Fallbach“

- 1) Reduzierung und Änderung des räumlichen Geltungsbereiches
- 2) Beschluss über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 3) Beschluss über eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuberg beschließt:

- (1) die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 02.05.2018 zur Reduzierung und Aufteilung des Geltungsbereiches in Teil A (vorhabenbezogen) und Teil B (Angebotsbauleitplanung) des o. g. Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
- (2) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Gemeinde Neuberg beschlossen.
- (3) Der gemäß (1) und (2) geänderte Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnpark am Fallbach“ Teil A (vorhabenbezogen) + Teil B (Angebotsbauleitplanung) (Stand Juni 2024) wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut offengelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.
- (4) Die Wiedervorlage zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB erfolgt entsprechend nach der erneuten Beteiligung gemäß (3).

Begründung:

Die Gemeinde Neuberg beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriestraße - Im Unterfeld“ von 1992 für die Teilfläche des ehemaligen Möbelmarktes sowie der südöstlich daran anschließenden Flächen zu ändern, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der Flächen zur wohnungswirtschaftlichen Nutzung, ergänzt durch eine Kindertagesstätte, zu schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zunächst als reiner Angebotsbebauungsplan, die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden im Frühsommer 2019 durchgeführt. Die damals zugrundeliegende Bebauungskonzeption wurde im Anschluss daran aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen überarbeitet und konkretisiert, u. a. daher erfolgt die planerische Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes fortan mit zwei Teilbereichen. Für die beiden Teilbereiche gelten unterschiedliche Verfahrensvorschriften. Das heißt konkret, es werden ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Osten des Geländes, der neben Wohnbebauung auch eine Kindertagesstätte umfasst und im Folgenden als Bereich A bezeichnet wird, und ein Angebotsbebauungsplan im Westen, im Folgenden als Bereich B, bezeichnet, aufgestellt. Beide Verfahren werden in einem Bebauungsplan mit- und untereinander verbunden. Vertragspartner der Gemeinde Neuberg ist eine Gruppe

von Projektentwicklungsgesellschaften. Bislang ist innerhalb des Geltungsbereichs großflächiger Einzelhandel zulässig. Mit der Änderung des Bebauungsplans, ergänzt durch den Durchführungsvertrag (Bereich A) bzw. den städtebaulichen Vertrag (Bereich B) können die zur Rede stehenden Grundstücke als Flächen für die gewünschten Nutzungen gesichert werden.

Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bereich „Industriestraße – Im Unterfeld“ – West. Der gleichnamige Bebauungsplan von 1992 bedarf dafür einer Änderung. Das Plangebiet umfasst den Bereich eines (ehemaligen) Möbelmarkts sowie der südöstlich daran anschließenden Flächen und liegt zwischen der Langenselbolder Straße (L 3445) und der Langendiebacher Straße (L 3193) zwischen Mischgebieten im Norden und dem Bauhof sowie weiteren Gewerbegebieten im Osten. Geplant ist eine Umnutzung der Flächen zur wohnungswirtschaftlichen Nutzung (Geschosswohnungsbau). Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i. S. § 4 BauNVO.

Die Ausweisung bedarf einer Berichtigung des Flächennutzungsplans, die durch den Regionalverband durchgeführt wird. Eine landesplanerische Anfrage zu den Aspekten: Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets, Inanspruchnahme eines Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie die Inanspruchnahme eines (Risiko-)Überschwemmungsgebiets - die Ausweisungen sind nicht deckungsgleich mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (1992) - wurde bereits im Juli 2017 beim Regierungspräsidium Darmstadt gestellt. Im Ergebnis wurde der Eintritt in ein formales Bauleitplanverfahren empfohlen.

Bei der weiteren Bearbeitung sind insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes und der städtebaulichen Dichte zu würdigen.

Der zugrundeliegende Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnpark Am Fallbach“ wurde in der Gemeindevertretungssitzung am 02.05.2018 gefasst. Durch Beschluss des 1. Nachtrages zum Städtebaulichen Vertrag der Gemeindevertretung am 28.02.2024 wurde die Aufteilung in die beiden Teilbereiche beschlossen. In dem 1. Nachtrag sind die sich aus den besonderen Anforderungen des Standortes ergebenden Ziele aufgeführt, und das geplante Vorhaben wird dargestellt. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 20.11.2024 sind schließlich sowohl der finale Durchführungsvertrag zum Teil A als auch der Städtebauliche Erschließungsvertrag zum Teil B zu billigen.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde am 09.05.2019 ortsüblich im Hanauer Anzeiger bekannt gemacht. Sie fand vom 20.05.2019 bis einschließlich 21.06.2019 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.05.2019 beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hinsichtlich des Geltungsbereiches im südwestlichen Bereich reduziert, da versehentlich Flurstücke aus der benachbarten Gemarkung Langendiebach der Gemeinde Erlensee einbezogen wurden. Die damals zugrundeliegende Baukonzeption wurde im Anschluss an die Offenlage aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen überarbeitet und konkretisiert, u. a. daher erfolgt die planerische Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes fortan mit zwei Teilbereichen: es werden ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Osten des Geländes, der neben Wohnbebauung auch eine Kindertagesstätte und den Lärmschutzwall umfasst (Teilbereich A), und ein Angebotsbebauungsplan im Westen (Teilbereich B) aufgestellt. Beide Verfahren werden im Bebauungsplan mit- und untereinander verbunden.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass mit der Vorlage ein Planstand erreicht ist, der zumindest seitens der Behörden konsensfähig ist. Auch die Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden sorgsam betrachtet und angemessen in das Planwerk integriert.

Diese nunmehr breitflächig abgestimmte Planung weicht jedoch sowohl inhaltlich als auch redaktionell in einigen maßgeblichen Aspekten – insbesondere betrifft das die Aufteilung in zwei Teilgeltungsbereiche - von der Entwurfsfassung ab. Im Sinne der größtmöglichen Rechtssicherheit der Planung müssen diese Änderungen und neue Erkenntnisse nun auch formal in das Bauleitplanverfahren integriert werden.

Der 2. Entwurf umfasst im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Reduzierung des Geltungsbereiches um die Flurstücke der Gemarkung Langendiebach,

- Aufteilung des Geltungsbereiches in Teil A (vorhabenbezogen) und Teil B (Angebotsbauleitplanung), sowie
- Änderung und Konkretisierung der natur- und artenschutzrechtlichen Festsetzungen insbesondere zur CEF-Maßnahme für Zauneidechsen sowie von Vermeidungsmaßnahmen, Konkretisierung der Begründung und der textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zum Hochwasserschutz, Brandschutz und der verkehrlichen Erschließung (insbesondere im Vorhaben- und Erschließungsplan zu Teil A)
- Zudem wurden einzelne Anregungen von Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, aufgenommen.

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll nach § 4a Abs. 3 BauGB nunmehr erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 aufgrund der bereits vorab erfolgten Abstimmungen mit den betroffenen Behörden angemessen verkürzt.

Die Abgrenzung des Planbereiches (Teil A (vorhabenbezogen) und Teil B (Angebotsbauleitplanung)) ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage 1 u. 2).

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.11.2024 über den Bebauungsplan beraten und gibt der Gemeindevertretung die vorgenannte Beschlussempfehlung.

Anlage(n):

1. *Anlage 1 räuml. Geltungsber. B-Plan lt. Beschl. v. 02.05.2018*
2. *Anlage 2 räuml. Geltungsber. B-Plan mit Teilgeltungsber. A u. B*
3. *1097_2E_Neuberg_Wohnpark am Fallbach_2024-10-23*
4. *a_32_42_Wohnpark am Fallbach_2024-10-30 fin farbig*
5. *BG_2E_Neuberg Wohnpark Am Fallbach 2024-10-30 fin farbig*
6. *TF_2E_Neuberg_Wohnpark Am Fallbach 2024-10-23 fin farbig*
7. *öffent._rechtl. Vereinbarung Hubrettungsfahrzeug_*