

Stadt Oberursel (Taunus)

Städtebau und Stadtgestaltung
Aktenzeichen: GB 61-610 lg

BESCHLUSS-VORLAGE

Wahlzeit 2016-2021

Datum **Vorlagennummer** . (ggf. Nachtragsvermerk)

26.05.2020	VL-81/2020
------------	------------

Beratungsfolge	Termin	TO	TOP	Bemerkungen
Magistrat	08.06.2020	III	19	
Ausländerbeirat	15.06.2020			zur Information
Bau- und Umweltausschuss	17.06.2020			vertagt
Beirat Bommersheim	24.06.2020			
Bau- und Umweltausschuss	01.07.2020			
Stadtverordnetenversammlung	02.07.2020			

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplanverfahren Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“

1. Entscheidungen über Stellungnahmen und Anregungen aus den Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit
2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
3. Satzungsbeschluss gem. § 91 HBO

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen, wie folgt zu beschließen:

1. Entscheidungen über Stellungnahmen und Anregungen aus den Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit

Über die im Rahmen der Beteiligungsverfahren (nach § 4 (1) und (2) Baugesetzbuch (BauGB), nach § 3 (1) und (2) BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“ abgegebenen Stellungnahmen wird entschieden, wie in den Anlagen 1 und 2 aufgeführt ist.

2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“ in der Fassung vom April 2020 mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen wird als Satzung beschlossen, wie in der Anlage 3 aufgeführt ist.

3. Satzungsbeschluss gem. § 91 HBO

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Teil II der textlichen Festsetzungen werden als Satzung beschlossen, wie in der Anlage 3 aufgeführt ist. Sie werden gemäß § 9 (4) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Beirat Bommersheim ist zu beteiligen.

Der Ausländerbeirat ist zu informieren.

Sachbericht:

Verfahren

Am 14.12.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“ als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB einzuleiten. Der Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplans wurde am 21.06.2018 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Am 18.04.2018 fand ein Scopingtermin mit den Trägern öffentlicher Belange statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte - anhand des Vorentwurfes - vom 03.07.2018 – 24.08.2018. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte - anhand des Vorentwurfes - vom 28.08.2018 – 28.09.2018. In diesem Zeitraum fand am 05.09.2019 eine informelle Bürgerinformation statt.

Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans im September 2018 wurden von den Trägern öffentlicher Belange (außer BUND und SDW) keine Anregungen abgegeben, die das Vorhaben grundsätzlich in Frage stellen. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit bezogen sich zu meist auf das Thema Verkehr. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung lagen im Frühjahr 2019 abschließend vor. Aufgrund der Anregungen aus Öffentlichkeit wurden die Größe von Gastraum, Terrasse und Schulungsraum und somit auch die Anzahl der Sitzplätze reduziert (Gastronomie Innenraum: 80 Sitzplätze (entspricht etwa Größe Marktweib), Gastronomie Terrasse: 85 Sitzplätze, Schulungsraum: 26 Sitzplätze). Die Verkehrsuntersuchung wurde entsprechend überarbeitet. Auch die Stellplatzberechnung und die Stellplatzanlage wurden angepasst. Außerdem wurde eine zusätzliche Fläche für Stellplätze (für Kleingärtner bzw. Überlauf Gastronomie) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die mögliche Konfliktlage zwischen dem Neubau Schweinemastbetrieb (Bauvoranfrage) in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Gastronomie wurde durch Überarbeitung des Geruchsgutachtens geklärt.

Aus fachlicher Sicht konnten sowohl die verkehrlichen als auch die immissionsrechtlichen Aspekte abgearbeitet werden. Die aus den Anregungen und den überarbeiteten Gutachten (Verkehr, Geruch, Artenschutz, Umweltbericht, Lärm) erfolgten Änderungen z.B. in Bezug auf Lage der Gebäude, Stellplätze und Maßnahmen zum Artenschutz sind in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen.

Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB erfolgte vom 19.11.2019 bis zum 20.12.2019. Parallel wurden die Behörden gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet. Am 13.11.2019 fand eine teilweise informelle Bürgerinformation statt.

Die Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde ergänzte Festsetzung eines zweiten Blühstreifens wäre als Maßnahme auf der landwirtschaftlichen Fläche bereits heute zulässig. In der ergänzten Festsetzung zu den Bodendenkmälern, werden die hierzu in den Hinweisen des Entwurfes der textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung bereits aufgeführten Inhalte konkretisiert. Bei den übrigen Änderungen handelt es sich im Wesentlichen um redaktionelle Ergänzungen bzw. Konkretisierungen der bereits im Entwurf aufgeführten Inhalte. Durch die Änderungen wird keine erneute Offenlage ausgelöst.

Planungsziele

Die Kelterei befindet sich zur Zeit in der räumlich beengten Oberurseler Altstadt. Um den Keltereibetrieb dauerhaft und zukunftsicher zu erhalten, soll der Keltereibetrieb an den Standort der bestehenden Obstwiese und der landwirtschaftlichen Halle (Grundfläche ca. 500 m²) in die Ortsrandlage an der verlängerten Freiligrathstraße ausgelagert werden.

Es sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kelterei mit Wohnhaus und Gastronomie in der verlängerten Freiligrathstraße geschaffen werden. Mit der Gastronomie soll auch das nahtouristische Angebot in Verbindung mit dem Hinweis auf die Kulturlandschaft Obstbau und Streuobstwiesen und die Vermarktung eigener Produkte aufgebaut werden.

Ziel des Gesamtkonzeptes der Auslagerung ist es, den geschlossenen Kreislauf des Apfels vom Anbau über die Ernte bis zur Vermarktung an einer Stelle zu zeigen. Aus diesem Grund ist neben der Kelterei auch eine ganzjährig geöffnete Gastronomie vorgesehen, ebenso eine zweckgebundene Wohnnutzung.

Planungsinhalt

Es wird ein „Sondergebiet Kelterei“ mit einer überbaubaren Fläche festgesetzt. In diesem Bereich werden die Gebäude sowie Zufahrten zur Kelterei, Fahrradstellplätze sowie Außenterrasse der Gastronomie angeordnet und in den Festsetzungen Art und Maß näher bestimmt.

Außerdem wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Diese geht in der Flächenausdehnung über die Fläche hinaus, die gemäß Stellplatzsatzung für die Stellplätze für die Gastronomie erforderlich wäre. So kann nach Überprüfung der Entwicklung der Verkehrssituation der Umfang der Stellplätze ausgedehnt werden.

Die größte Fläche des Geltungsbereichs erhält die Festsetzung Flächen für die Landwirtschaft – Obstplantage.

Des weiteren wird in dem Bereich der verlängerten Freiligrathstraße, in dem bereits jetzt das Befahren mit PKW für Gartenbesitzer und Erholungssuchende freigegeben ist, Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die derzeitige Ausbaubreite nimmt nicht die gesamte Breite der städtischen Wegeparzelle ein. Deshalb wird in dem östlichen Bereich der Parzelle gemäß des Bestandes eine Grünfläche, Grabenparzelle festgesetzt. Der landwirtschaftliche Weg, der bereits heute als „landwirtschaftlicher Verkehr“ freigegeben ist, wird mit einer solchen Zweckbestimmung sowie Fuß- und Radweg festgesetzt, die angrenzenden Bereiche als Grünfläche.

Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt mit der Vorlage VL 80/2020 zur Beschlussfassung vor. In diesem Vertrag sind die Durchführung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie die damit verbundenen Planungs- und Erschließungskosten verbindlich geregelt. Außerdem regelt er verbindlich die wesentlichen Rahmenbedingungen des Betriebskonzeptes (u.a. Anzahl der Sitzplätze und Mobilitätskonzept) und die Umsetzung von naturschutzfachlichen Maßnahmen.

Es wird empfohlen, dem Beschlussvorschlag zur Entscheidung über die Anregungen zu folgen und den Bebauungsplan zur Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt mit der Vorlage VL 80/2020 zur Beschlussfassung vor. In diesem Vertrag ist die Übernahme der Kosten in Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren und der Realisierung des Vorhabens verbundenen Planungs- und Erschließungskosten verbindlich geregelt.

Auswirkungen auf die Familienfreundlichkeit:

keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

In Kapitel 5.4 der Begründung und den Kapitel 2.1.4, 2.2 und 7 des Umweltberichts wird auf die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz eingegangen.

Arnold Richter
Geschäftsbereichsleiter

Anlagen:

- Anlage 1: Entscheidungen über Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) BauGB, sowie § 4 (1) BauGB
- Anlage 2: Entscheidungen über Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (2) BauGB, sowie § 4 (2) BauGB
- Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“ bestehend aus Planzeichnung (liegt nur der Originalvorlage bei), verkleinerter Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht und Anlagen

Hans-Georg Brum
Bürgermeister