

Stadt Usingen

Bauamt

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
21.01.2015	X/6-2015

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	02.02.2015	
Gemeinsame Ausschusssitzung VBS/HFA	05.02.2015	
Ortsbeirat Usingen	11.02.2015	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2015	

Bauleitplanung der Stadt Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz" Stadtteil Usingen

I. Entscheidung und Abwägung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen

II. Beschluss über die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge wie folgt beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

I. Die in der Anlage zur Beschlussvorlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“, Stadtteil Usingen eingegangen sind, werden als Stellungnahmen der Stadt Usingen abgewogen.

II. 1.) Der Entwurf des Bebauungsplanes der der Beschlussvorlage beiliegt, (Anlage 2) wird für die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

2.) Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der der Beschlussvorlage beiliegt (Anlage 3) wird zur Kenntnis genommen und für die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB bestimmt.

3.) Die der Beschlussvorlage beigefügten und dem Bebauungsplan zugehörigen Unterlagen, die Begründung mit Umweltbericht nebst den ebenfalls beigefügten Fachgutachten (Anlage 4-11), werden zur Kenntnis genommen und für die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB bestimmt.

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 18.02.2013 den Aufstellungsbeschluss zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan ist als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) auf Antragstellung der Procom Invest GmbH, Hamburg, aufgestellt worden. Hierzu wird auf die Vorlage Nr.: X/5-2013 mit deren Beschlüssen verwiesen. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 21.07.2014 wurde über den Bebauungsplanvorentwurf beraten und für diesen nebst Anlagen die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden beschlossen. Hierzu wird auf die Vorlage Nr.: X/93-2014 mit deren Beschlüssen verwiesen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit Hinweis auf die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Usinger Anzeiger am 25.07.2014 veröffentlicht. Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 01.08.2014 bis einschließlich 09.09.2014 für die Öffentlichkeit aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.07.2014 von der Planung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.09.2014 gebeten. Die ergänzenden Unterlagen, das Fachgutachten zur Betrachtung der Auswirkung auf den innerstädtischen Einzelhandel, die Verkehrsuntersuchung, das schallschutztechnische Gutachten, das Boden- und Baugrundgutachten, die vorläufige Bestandsaufnahme zum Umweltbericht sowie ein Entwurf für die Entwässerungsplanung wurden hierbei offengelegt und den Behörden zur Kenntnis gegeben.

I. Abwägung

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sind in einer Synopse, die der Vorlage beigelegt ist, enthalten, zusammen mit der Behandlung und Abwägung dieser Anregungen als Beschlussvorschläge (Anlage 1). Von Seiten der Öffentlichkeit wurden auch Anregungen vorgebracht. Von Nachbargemeinden wurden keine Anregungen vorgebracht.

Zusammengefasst ist zu sagen, dass die eingegangenen Stellungnahmen von Privaten und Behörden sich auf die städtebaulichen Zusammenhänge und Auswirkungen sowie auf die Natur- schutzbelange beziehen. Weitere Stellungnahmen mit Anregungen wurden von Trägern öffentlicher Belange zum Lärmschutzgutachten, den Bodenuntersuchungen sowie grünordnerischen Belangen gegeben. Hieraus ergaben sich Überarbeitungen bzw. Ergänzungen der zum Vorentwurf vorliegenden gutachterlichen Ausarbeitungen. Nachrichtlich zu übernehmende Hinweise wurden insbesondere von Versorgungsträgern und Behörden vorgebracht. Diese sind in die Plankarte bzw. Begründung aufgenommen worden.

Die im jetzigen Entwurfsstadium des Bebauungsplans zu berücksichtigenden Belange wurden in die Plankarte und Begründung mit Umweltbericht sowie den zugehörigen Fachgutachten eingearbeitet. Es wird erwartet, dass in der folgenden Offenlage keine Belange vorgebracht werden, die einer Änderung des Bebauungsplans bedürfen.

Es wird empfohlen, wie vorgeschlagen zu I. zu beschließen.

II. Verfahrensweiterführung

Um das Planverfahren zeitlich für den Investor günstig beenden zu können, soll die Offenlage zügig erfolgen, damit der Satzungsbeschluss vor der Sommerpause 2015 gefasst werden kann. Auf Grund dessen soll die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs im März 2015 erfolgen.

Der Beschlussvorlage sind alle Unterlagen beigelegt, die zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt werden.

Dem Bebauungsplanentwurf (Anlage 2) liegt der als wesentlicher Bestandteil geltende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP-Plan) bei (Anlage 3). Die Planung, die auch der Beratung in der Stadtverordnetenversammlung am 21.07.2014 vorlag, wurde teilweise modifiziert. Die Erschließungssituation, die die Wegeverbindung zwischen Alter Marktplatz und dem Bereich Neuen Marktplatz gewährleisten soll, wurde – ohne grundsätzliche Änderung/Standortänderung – durch bauliche gestalterische Maßnahmen überarbeitet. Eine zukünftige Wegeanbindung über das östlich angrenzende Grundstück der Volksbank wäre städtebaulich wünschenswert und möglich.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan sind nun die gestalterischen Festsetzungen für die äußere Gebäudegestaltung der geplanten Baukörper getroffen. Ebenso sind nun die grünordneri-

schen Festsetzungen getroffen, um die Verträglichkeit im Stadtbild und die Minderungsmaßnahmen die durch den baulichen Eingriff ausgelöst werden zu gewährleisten.

Das Fachgutachten zur Auswirkung auf den Einzelhandel ist um eine Stellungnahme zur Außenverkaufsfläche für Saisonwaren ergänzt worden. Das Verkehrsgutachten wurde um eine ergänzende Untersuchung zu der Verkehrsabwicklung und verkehrslenkenden Maßnahmen an dem Knotenpunkt Wilhelmjstr./Obergasse/Untergasse erweitert. Inhaltliche Ergänzungen gibt es bei dem Boden- und Baugrundgutachten sowie bei der Ausarbeitung des Entwässerungskonzepts. Die Grünordnungsplanung beschreibt die Bestandserhebung und sieht dafür Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet vor. Für den dabei nicht im Gebiet zu erbringenden Anteil in einer Größe von 165.846 Werteinheiten, soll über Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Usingen erbracht werden.

Vor dem Satzungsbeschluss muss der Durchführungsvertrag mit der Procom Invest GmbH überarbeitet und ergänzt werden, u.a. um die Ökokontomaßnahmen und den überarbeiteten Stand des nun vorliegenden VEP aufzunehmen.

Es wird empfohlen, wie vorgeschlagen zu II. zu beschließen.

Anlagen:

1. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
2. Bebauungsplan Entwurf
3. Vorhaben- und Erschließungsplan
4. Begründung mit Umweltbericht
5. Fachgutachten – Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkung eines innerstädtischen Einzelhandelsvorhabens
6. Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse
7. Grünordnungsplanung
8. Fachgutachten – Verkehr
9. Fachgutachten – Schalltechnisch Untersuchung
10. Fachgutachten – Boden- und Baugrunduntersuchung
11. Fachgutachten - Entwässerung

Steffen Wernard
Bürgermeister

Cornelia Ohl