

Erlensee/Bruchköbel

| | | |
|---|------------|------------------------------|
| Vorlage an die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach | Drucksache | 31 / LP 16-21 ZVe |
|---|------------|------------------------------|

| | |
|--|--------------------------|
| Az.: 3/580.00 | Erlensee, den 12.11.2018 |
| Fb.: Zweckverband Entwicklung Fliegerhorst | SB: Frau Kröll |

| | | |
|------------|------------|---------------------------|
| Sitzung am | 04.12.2018 | 7. Punkt der Tagesordnung |
|------------|------------|---------------------------|

| | |
|--------|--|
| Betr.: | Beratung und Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans "Fliegerhorst 0.7" |
|--------|--|

| | |
|----------------|-----------------|
| Anlagen | Lageplan |
|----------------|-----------------|

| Kostenstelle: | |
|--|---|
| Planansatz Haushaltsjahr inkl. Haushaltsreste: | € |
| bisher verausgabt und verfügt: | € |
| finanzielle Auswirkung der Vorlage: | € |
| anschließend noch verfügbar: | € |

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Zweckverband beschließt gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 5 HGO die Aufstellung des Bebauungsplans

„Fliegerhorst 0.7“

(1. Änderung des Bebauungsplans „Fliegerhorst 0.1, 1. BA“
und des Bebauungsplans „Fliegerhorst 0.2“
und 1. Änderung der „Gestaltungssatzung zu Teilbereichen der
Bebauungspläne Fliegerhorst 0.1, 1. BA und Fliegerhorst 0.2“)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke durch rechtsverbindliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden.

Der beiliegende Lageplan mit den festgelegten Abgrenzungen ist Bestandteil dieses Aufstellungsbeschlusses.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und § 3 (2) BauGB ist durchzuführen. Die Öffentlichkeit hat die Möglichkeit ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben.

3. Beteiligung der Behörden

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauGB zu beteiligen und zur Äußerung aufzufordern, auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung.

4. Bekanntmachung

Der Beschluss über den Aufstellungsbeschluss und die Öffentlichkeitsbeteiligungen ist ortsüblich bekannt zu machen. Es ist gemäß § 4b BauGB in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, dass

Vorlage: 31 / LP 16-21 ZVe

die Planungsgruppe Thomas Egel mit der Verfahrensabwicklung und der Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beauftragt ist.

Begründung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke des inneren gewerblichen Dreiecks durch rechtsverbindliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch zum Teil einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden.

Hierzu werden Teilflächen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fliegerhorst 0.1, 1. BA“ und des Bebauungsplans „Fliegerhorst 0.2“, sowie der 1. Änderung der „Gestaltungssatzung zu Teilbereichen der Bebauungspläne Fliegerhorst 0.1, 1. BA und Fliegerhorst 0.2“ geändert. Diese neu gebildete Teilfläche erhält den Namen „**Fliegerhorst 0.7**“.

Städtebau

Die Verkehrsflächen sollen dem aktuellem technischen Ausbau und Katasterbestand angepasst werden. Zwei Versorgungsstationen sowie ein Leitungsrecht sind einzutragen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die bisher in einer gesonderten Satzung geregelt waren, werden aufgenommen und gfls. angepasst.

Lärmwerte

Zur gesamten Siedlungsentwicklung des ehemaligen Fliegerhorstgeländes wurde vorab 2012 ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt.

Ein maßgebliches Ziel hierbei war, die Teilflächen zur optimalen Nutzung zu gliedern. Zudem sollten keine unzumutbare Lärmbelästigung für benachbarte Wohn- und Freizeitflächen erfolgen. Hierzu wurde 2013 ein Schallschutzgutachten erstellt.

Die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden in enger Abstimmung zwischen Planer und Gutachter auf Grundlage der damaligen städtebaulichen Ziele auf die Teilflächen verteilt. So wurden z. B. hohe Lärmwerte den Logistikflächen im Westen (möglichst weit entfernt von Wohnbebauungen), geringeren Werten den Logistikflächen im Osten und sehr geringen Werten den gewerblichen Bauflächen in der Mitte zugeordnet.

Das Lärmgutachten wurde unter den damaligen Annahmen von Flächenzuordnungen erstellt. Der Gutachter baute zur Sicherheit Berechnungspuffer ein.

Die einzelnen Bebauungspläne wurden anschließend von 2013 bis 2018 erstellt.

Nach Satzungsbeschluss des letzten Bebauungsplans „Fliegerhorst 0.5“ konnten für den gesamten Fliegerhorst die aktuellen Einzelflächen und Lärm-puffer gutachterlich überprüft werden. Hierbei stellte sich heraus, dass sowohl tags, als auch nachts, noch höhere Lärmkontingente zur Verfügung stehen. Dieser Lärm-puffer soll nunmehr auf die mit sehr geringen Lärmwerten versehenen gewerblichen Bauflächen des inneren Dreiecks verteilt werden. Die bestehenden Baugebiete werden dadurch nicht benachteiligt; die dortigen Festsetzungen bleiben bestehen.

Die Schalleistungspegel, die dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fliegerhorst 0.7“ dabei zugewiesen werden können, entsprechen nach den derzeitigen Erkenntnissen max. den Lärmwerten üblicher Gewerbegebietsflächen. Schalleistungspegel, die Logistik zuließen, können und sollen nicht festgesetzt werden.

Kosten

Auf den Zweckverband kommen für die Planänderungen keine Kosten zu, da alle Planungs- und Gutachterkosten der Eigentümer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages trägt.