

Beschlussvorlage

- 0491/20 -

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	29.08.2022	nicht öffentlich / Empfehlung
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Klima	07.09.2022	öffentlich / Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	15.09.2022	öffentlich / Entscheidung

Betreff: **Satzungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 5.1 "Großes Industriegebiet"
Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch
(BauGB)**

Sachverhalt:

Auf dem ehemaligen Gelände eines Autohauses befinden sich befestigte Flächen, die bislang für die Fahrzeugabstellung genutzt wurden, sowie nicht mehr nutzbare Werkstattgebäude. Das Gelände ist derzeit vollständig bebaut oder versiegelt. Durch den Abriss der Gebäude soll die Neuordnung des Areals angestrebt werden. Das Ziel ist die Wiedernutzbarmachung des Gewerbegebietes mit einer geänderten Sortimentsliste.

Es sollen eine größere Erlebnisgastronomie und ein Hotel/Boarding House entstehen. Angedacht ist ein Steakhouse im Blockhausstil. Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan regelt die in diesem Gebiet zulässigen Nutzungen. Bislang sind Gastronomieflächen nur bis 50 qm erlaubt. Eine Hotelnutzung war in dem Gebiet bisher nicht vorgesehen, so dass der Bebauungsplan an die neuen Nutzungen angepasst wurde.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit fanden zeitgleich vom 17.03.2022 bis 20.04.2022 und vom 22.06.2022 bis 27.07.2022 statt.

Von den Trägern und der Öffentlichkeit gingen Bedenken bezüglich des Lärmschutzes der Hotelgäste hervor. Dahingehend wurde in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass bei Stellung des Bauantrages ein qualifizierter Schallschutznachweis vorzulegen ist.

Bis auf einige redaktionelle Hinweise gingen keine weiteren Anregungen ein, welche die städtebaulichen Grundzüge berühren.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Projektplanung:

Sofortige Anwendung

Risiken/ Auswirkungen/ Klimarelevanz:

Die Baufläche stellt sich als derzeit vollständig versiegelte und bebaute Fläche dar. Die neuere Bauleitplanung sieht weitgehende Begrünungspflichten für etwaige Bauvorhaben vor. Es ist daher - wenn überhaupt - von positiven umweltbezogenen Entwicklungen auszugehen.

Andere Auswirkungen oder Risiken bestehen nicht.

Beschlussvorschlag:

1. Die zum Bebauungsplan Nr. 5.1 „Großes Industriegebiet“ - 4. Änderung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange abgegebenen Stellungnahmen (Anlage Nr. 3 und Nr. 4 dieser Vorlage) werden, wie in Anlage Nr. 3 und 4 zur Vorlage vorgeschlagen, abgewogen. Die Abwägung zu den Stellungnahmen (Anlage Nr. 3 und 4 dieser Vorlage) wird Bestandteil der Begründung. Der Magistrat wird beauftragt, den Einreichern von Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
2. Der im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB Nr. 5.1 „Großes Industriegebiet“ - 4. Änderung (Anlagen Nr. 1 und Nr. 2 dieser Vorlage) mit Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB und den Angaben nach § 2a BauGB wird gemäß § 10 BauGB und § 5 Hessische Gemeindeordnung (HGO) als Satzung beschlossen.
3. Der Bebauungsplan ist vom Magistrat entsprechend den Bestimmungen des BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung soll möglichst zeitnah erfolgen.

Anlagen:

- 1) Bebauungsplan (Teil A – Planzeichnung und Teil B – Textliche Festsetzungen)
- 2) Begründung (Teil C)
- 3) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
- 4) Stellungnahmen Öffentlichkeit

Mitzezeichnung:

gez. Grimm, Gunter (Erster Stadtrat) am 24.08.2022

gez. Claus, Fabian (Sitzungsdienst (12)) am 23.08.2022

gez. Helfrich, Christian (Stabsstelle Justitiariat (30)) am 23.08.2022

gez. van Horrick, Johannes (Technische Verwaltung (60)) am 23.08.2022