

Beschlussvorlage

Amt: **Stadtplanung und Bauverwaltung**
Sachbearbeiter/in: Herr Plattner
Aktenzeichen: BLUV, B-Plan Auf die Nachtweide - 2. Änderung, Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Sitzung am	
<input checked="" type="checkbox"/> Magistrat	10.11.16	nicht öffentlich
<input type="checkbox"/> Kultur- und Sportausschuss		öffentlich
<input type="checkbox"/> Familien- und Sozialausschuss		öffentlich
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	16.11.16	öffentlich
<input checked="" type="checkbox"/> Haupt- und Finanzausschuss	17.11.16	öffentlich
<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	22.11.16	öffentlich

Betreff

Bebauungsplan „Auf die Nachtweide - 2. Änderung“

- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Unterrichtung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

Sach- und Rechtslage

1. Hintergrund, Planungsanlass, Erforderlichkeit

Erfolgreiche Konversion, Erfahrungen im ersten Bauabschnitt

In den Jahren 2007/2008 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“ durchgeführt. Mit diesem Bauleitplan konnten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung der mittlerweile aufgegebenen Gewerbestandorte „Komatsu“ (im Norden, 1. Bauabschnitt) und „DHL“ (im Süden, 2. Bauabschnitt) geschaffen werden. Grundstückseigentümer und Projektentwickler ist die Firma EURO AUCTIONS Immobilien GmbH mit Sitz in Nordirland bzw. Dormagen (im folgenden EAI genannt).

Im nördlichen 1. Bauabschnitt ist die Realisierung des Wohngebietes bereits weit fortgeschritten. Baustraßen, Kanalisation und sonstige technische Infrastruktur wurden auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Erschließungskonzeptes durch die Projektentwickler errichtet. Um das gesamte Neubaugebiet vor dem Lärm der unmittelbar angrenzenden Bahnstrecke Frankfurt - Mannheim zu schützen, wurde eine 6 m hohe und ca. 500 m lange Lärmschutzwand errichtet. Die EAI wendet sich nun der Erschließung und Vermarktung des südlich gelegenen 2. Bauabschnittes zu, dem ehemaligen „DHL-Gelände“ (Spedition Gustav von Maur).

In den beiden letzten Jahren wurde deutlich, dass die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern nach wie vor sehr hoch ist. Die EAI weist darauf hin, dass bereits vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im südlichen Bauabschnitt über 40 Interessenten gewonnen werden konnten. Im Gegensatz dazu gestaltet sich die Vermarktung der Reihenhausergrundstücke schwierig. Diese Einschätzung deckt sich mit Erfahrungen der Verwaltung im Rahmen der Bauberatung.

Hier hat sich die Marktsituation augenscheinlich verändert. Da der Bebauungsplan im südlichen Abschnitt nahezu ausschließlich Reihenhäuser vorsieht („nur Hausgruppen zulässig“) sieht die EAI die Umsetzung des 2. Bauabschnittes auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts als gefährdet an.

Wohnungsbau-Initiative 2016

Die Stadt Groß-Gerau erstellt gegenwärtig angesichts der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt im Rhein-Main-Gebiet eine Übersicht potentieller Wohnbauflächen, die u.a. für preisgünstigen Wohnungsbau geeignet sein können. Neben den klassischen Instrumenten der Innenentwicklung, wie z.B. Revitalisierung von Branchen, Nachverdichtung und Schließung von Baulücken, nimmt die Stadt Groß-Gerau hierbei auch kleinteilige Abrundungen an den inneren und äußeren Rändern der Stadtteile in den Blick. Im Stadtteil Dornheim wurden insgesamt 11 Potentialflächen ermittelt, darunter auch die im RegFNP dargestellten Erweiterungsflächen (insgesamt ca. 20 Hektar). Auch die ehemalige Gewerbebrache „DHL-Gelände“ wird hierzu einen Beitrag leisten.

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes im südlichen Abschnitt

Die EAI ist im Frühjahr 2016 mit der Bitte an die Stadt Groß-Gerau herangetreten, den Bebauungsplan „Auf die Nachtweide“ aus dem Jahre 2008 zu ändern und hat dazu ein verändertes Städtebauliches Konzept vorgelegt. Die wesentlichen Eckpunkte der geplanten Änderung im Einzelnen:

- Verzicht auf eine Reihenhausbauung zugunsten von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, Auflockerung des Baugebietes,
- Bereitstellung von Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Neuer Standort für ein Mehrfamilienhaus gegenüber dem Seniorenhaus Dornheim,
- Anpassung des Erschließungskonzeptes, konsequente Südausrichtung der Gebäude (passive Nutzung der Solarenergie),
- Verzicht auf separat ausgewiesene Stellplatz- und Grünflächen, die der höheren Verdichtung durch eine Reihenhausbauung geschuldet waren.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zum gegenwärtigen Zeitpunkt erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die EAI als Projektentwicklerin trägt sämtliche Kosten des Verfahrens.

2. Geltungsbereich, Bestand, Planungsrecht, Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den ca. 1,9 Hektar großen südlichen Abschnitt des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“, das sog. DHL-Gelände, sowie angrenzende Straßenverkehrsflächen und den Kühbruchgraben.

Bestand

Die 170 m lange und bis zu 30 m breite DHL-Halle wurde 2015/2016 abgebrochen. Auch die ausgedehnten Asphalt- und Betonflächen des nahezu vollständig versiegelten Betriebsgeländes sind mittlerweile zurückgebaut. Bis auf eine kleinere Gehölzgruppe an der Alten Darmstädter Straße ist das Gelände vegetationsfrei (Schotter-/Kiesflächen, Halden).

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine 6 m hohe begrünte Lärmschutzwand aus sechs Lagen Gabionen (mit Steinen und Abbruchmaterial gefüllte Drahtkörbe), die das Plangebiet vom Verkehrslärm der stark befahrenen Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim abschirmt. Im Süden grenzt die Gewerbebrache an den trocken-gefallenen Kühbruchgraben, der den Scheidgraben im Westen mit dem Landgraben im Osten verbindet. Der Graben unterquert die Bahntrasse.

Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“ aus dem Jahre 2008 (§ 30 BauGB), der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, II, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, Firsthöhe max. 12 m, offene Bauweise).

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Der RegFNP stellt im Plangebiet „Wohnbaufläche - geplant“ dar. Das Grünland und die Ackerflächen westlich der Alten Darmstädter Straße weisen eine besonders hohe ökologische Sensibilität auf (Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Ökologisch bedeutsame Flächennutzung, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasser- und Grundwasserschutz). Der Bebauungsplan wird an der Baugebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ festhalten und ist deshalb aus dem RegFNP entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“ sollen Entwicklungshemmnisse bei der Revitalisierung des ehemaligen DHL-Geländes beseitigt werden. Die wichtigsten Ziele der Bauleitplanung:

- Innenentwicklung, Revitalisierung von Gewerbebrachen,
- Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen in städtebaulich integrierter Lage an den Haltepunkten des ÖPNV,
- Verzicht auf eine Reihenhausbauung zugunsten von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, Auflockerung des Baugebietes,
- Bereitstellung von Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, Teilprojekt der „Wohnungsbau-Initiative 2016“,
- Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch Errichtung einer Lärmschutzwand an der Bahn sowie durch passiven Lärmschutz an den Gebäuden.

4. Verfahren

Zur Einleitung des Verfahrens ist zunächst ein Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB zu fassen. Es ist beabsichtigt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht und ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit anzuwenden (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Größe der versiegelten Fläche < 20.000 m², es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet, es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete, es werden keine Flächen im Außenbereich einbezogen).

§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sieht eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung vor. Die Verwaltung wird dazu im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses einen zweiwöchigen Zeitraum benennen (Aushang der Unterlagen im Stadthaus, Gelegenheit zur Rücksprache und Erläuterung während der Öffnungszeiten).

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide - 2. Änderung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
2. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird gemäß der Anlage 1 - die Bestandteil des Beschlusses ist - festgelegt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchzuführen.
4. Mit der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“ sollen Entwicklungshemmnisse bei der Revitalisierung des ehemaligen DHL-Geländes beseitigt werden. Die wichtigsten Ziele der Bauleitplanung:
 - Innenentwicklung, Revitalisierung von Gewerbebrachen,
 - Bereitstellung zusätzlicher Wohnungsbauflächen in städtebaulich integrierter Lage an den Haltepunkten des ÖPNV,
 - Verzicht auf eine Reihenhausbauung zugunsten von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, Auflockerung des Baugebietes,
 - Bereitstellung von Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, Teilprojekt der „Wohnungsbau-Initiative 2016“,
 - Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch Errichtung einer Lärmschutzwand an der Bahn sowie durch passiven Lärmschutz an den Gebäuden.

Groß-Gerau, den 28.10.2016

Sachbearbeitung und Amtsleitung SB

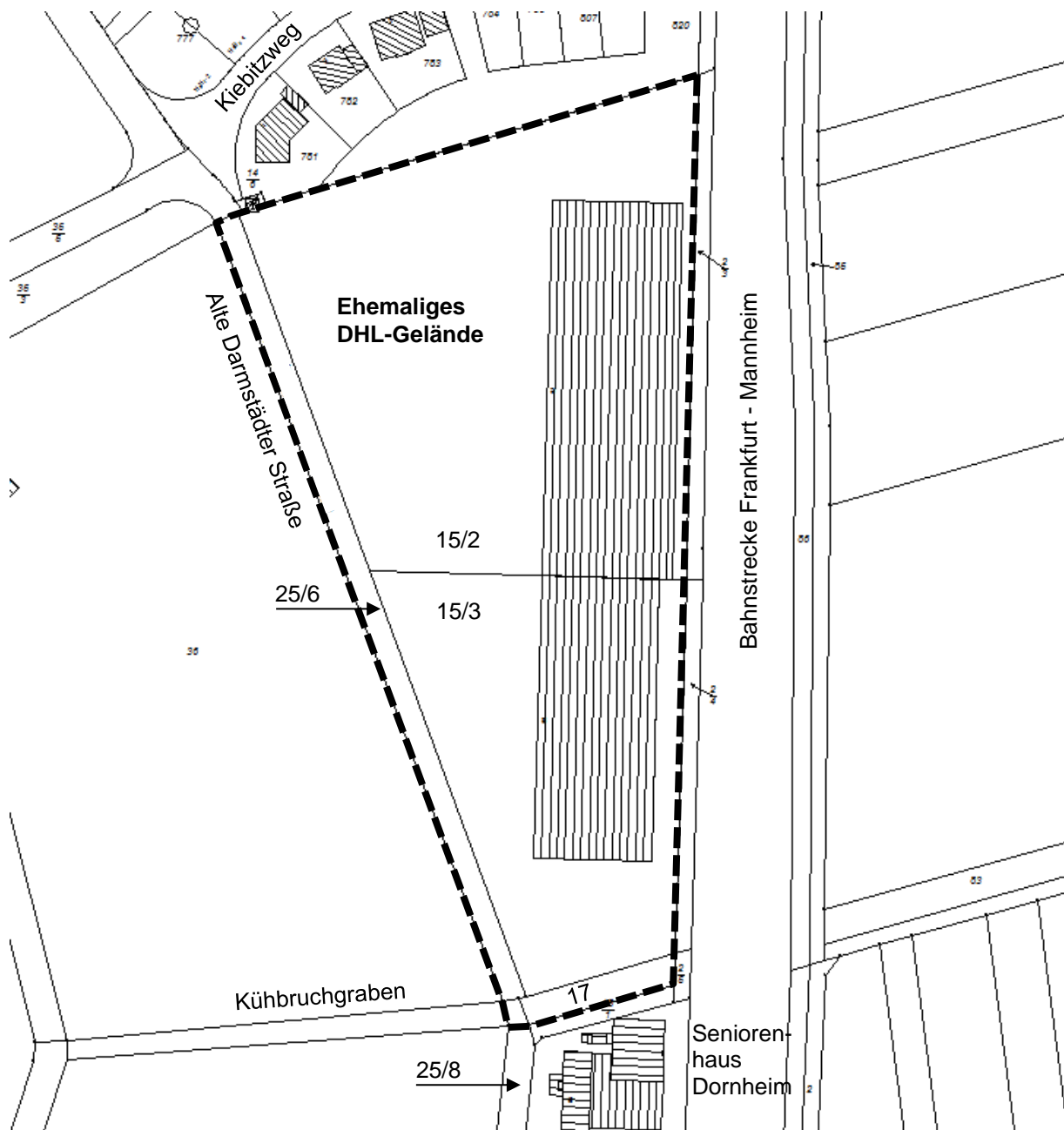
Plattner

Bürgermeister/Erster Stadtrat

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide - 2. Änderung“
2. Ursprungsbebauungsplan „Auf die Nachtweide“ (2008), Ausschnitt
3. Luftbild mit den ursprünglich vorhandenen Gewerbebetrieben (2012)
4. Bebauungsplan „Auf die Nachtweide - 2. Änderung“ ENTWURF
5. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus:
 - Planzeichnung und Text, Planungsbüro für Städtebau, Groß-Zimmern, September 2016,
 - Begründung, Planungsbüro für Städtebau, Groß-Zimmern, September 2016,

Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide - 2. Änderung“



Folgende Grundstücke sind ganz oder teilweise (tw) Bestandteil des Plangebietes (alle Flurstücke Gemarkung Dornheim).

Flur	Fl.St.Nr.	Flächengröße	Eigentum	derzeitige Nutzung
8	15/2	11.209,00 m ²	Euro Auctions Immob. GmbH	Brache, ehem. DHL
8	15/3	6.162,00 m ²	Euro Auctions Immob. GmbH	Brache, ehem. DHL
8	17	307,00 m ²	Stadt Groß-Gerau	Kühbruchgraben
8	25/6	1.281,00 m ²	Stadt Groß-Gerau	Alte Darmstädter Str.
8	25/8 tlw.	ca. 35,00 m ²	Stadt Groß-Gerau	Alte Darmstädter Str.

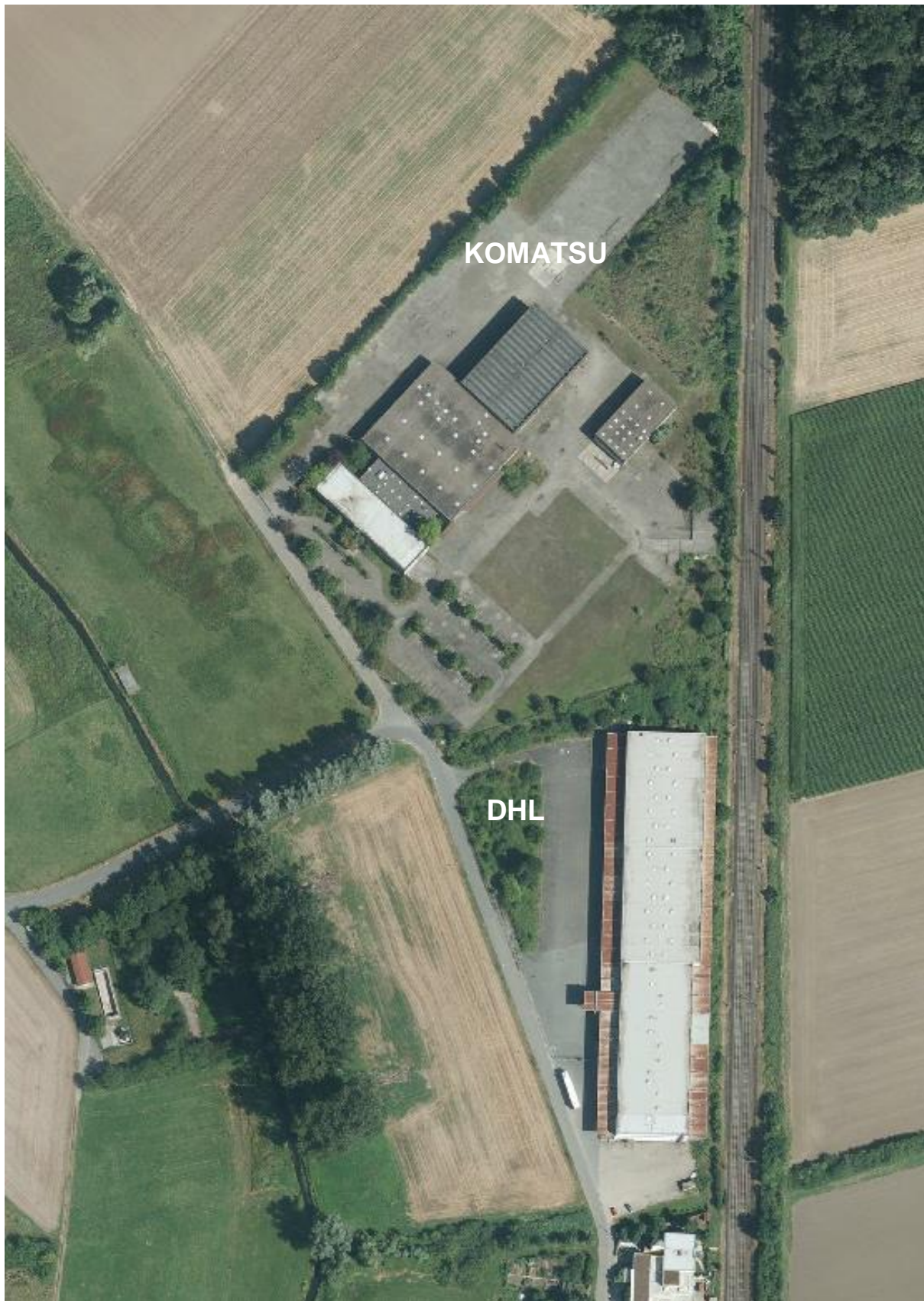
Gesamt	18.994,00 m²
---------------	--------------------------------

Anlage 2 Ursprungsbebauungsplan „Auf die Nachtweide“ (2008)



Quelle: Stadt Groß-Gerau

Anlage 3 Luftbild mit den ursprünglich vorhandenen Gewerbebetrieben (2012)



Quelle: Caigos, Stadt Groß-Gerau

Anlage 4 Bebauungsplan „Auf die Nachtweide - 2. Änderung“ ENTWURF

