



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 03.04.2024
Vorlagen-Nr.: BV/100/2024

Bebauungsplan Nr. 61 26 336 "Zwischen Auen- und Schabnerstraße" - Billigung des Vorentwurfs - Beschluss zur Durchführung der Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

24.04.2024

Sachstandsbericht:

Mit Beschluss Nr. 123 hat der Bau- und Planungsausschuss am 07.12.2023 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 26 / 2023 vom 29.12.2023 und durch Aushang an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Im Bereich des Plangebiets ist die Errichtung einer neuen Dienststelle für das Landesamt für Finanzen (LfF), die Errichtung eines Wohnturms und die Errichtung eines überwiegend gewerblich genutzten Gebäudes (Ärztelhaus o.Ä.) einschl. zentraler Unterbringung der Stellplätze (Tiefgarage und Parkhaus) geplant.

Das Planungsbüro Dragomir Stadtplanung (München) hat im Auftrag des Vorhabenträgers, HL Immobilien Projekt 2 GmbH & Co. KG, im Folgenden einen Vorentwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und mit der Stadtverwaltung abgestimmt.

Diesbezüglich fand am 13.11.2023 bereits ein sog. **Scoping-Termin** mit den relevanten hausinternen und externen Fachstellen statt.

Der erstellte Vorentwurf soll hier nun gebilligt werden und es soll der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) gefasst werden. Wie bereits in der vorangegangenen Beschlussfassung dargelegt, soll eine reguläre zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Des Weiteren soll aufgrund der Komplexität des Vorhabens und aufgrund der zu erwartenden Bautätigkeit in einem bereits dicht bebauten Gebiet, eine Bürgerinformationsveranstaltung und Einzelgespräche mit betroffenen Anliegern durchgeführt werden.



Aus **verkehrsplanerischer Sicht** ist auf folgendes hinzuweisen:

Aufgrund der Lage des Parkdecks im östlichen Plangebiet - Ecke Hochstraße/ Auenstraße – wurde seitens der Stadtverwaltung auf mögliche Problemstellungen hinsichtlich zukünftiger Verkehrsbelastungen hingewiesen.

In Abstimmung mit dem Verkehrsplanungsbüro R+T Verkehrsplanung (Darmstadt) wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens (vgl. **Anlage 4** zur Begründung) sodann **drei Planfälle** für die Abwicklung der Neuverkehre betrachtet.

Die derzeit im Bebauungsplan eingearbeitete Variante (Planfall 1, Erschließung im „Status Quo“) stellt die am wenigsten geeignete Variante dar, wenngleich auch diese Variante als vertretbar bewertet wird.

Die Planfälle 2 und 3 benötigen einen Eingriff bzw. eine Benutzung in den Straßenkörper der Fabrikstraße, welche gegenwärtig nach Verkauf und straßenrechtlicher Einziehung dem öffentlichen Verkehr nicht zur Verfügung steht.

Hinsichtlich der weiteren Ausführung wird auf die Vorlage BV/102/2024 im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung hingewiesen.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Auf die Vorlage BV/99/2024 in nichtöffentlicher Sitzung wird hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis.

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 26 336 „Zwischen Auen- und Schabnerstraße“ (**Anlage_01** und **Anlage_02**) wird in der Fassung vom 08.04.2024 gebilligt. Der Begründung (**Anlage_03**) einschließlich der zugehörigen **Anlagen 1 bis 4** wird zugestimmt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Eine Bürgerinformationsveranstaltung ist zu Beginn der Veröffentlichungsfrist zu terminieren und durchzuführen. Des Weiteren ist frühzeitig Kontakt mit den Eigentümern der Anliegergrundstücke zu suchen.

Anlagen:

Keine Anlage vorhanden