

**Der Magistrat der Stadt
Laubach**

35321 Laubach, 29.03.2017
Drucksache Nr. 194/2017

Amt: FD Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Az.: 621.41

	Datum	Sitzung Nr.	beschlossen ja/nein	Bemerkungen
Magistrat				
Haupt-, Bau- und Finanzausschuss				
Ortsbeirat Laubach				
Stadtverordnetenversammlung				

V o r l a g e

Bauleitplanung der Stadt Laubach, Kernstadt

Bebauungsplan „Schottener Straße II,,

hier: - Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

- Ergänzte / geänderte Festsetzungen

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Inkrafttreten

- Anpassung des Flächennutzungsplanes

Beschlussantrag:

Der Magistrat der Stadt Laubach stellt über den Haupt-, Bau- und Finanzausschuss den Antrag, die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt nach Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen gem. § 1(7) BauGB die in der Anlage (S. 1 – 28) befindlichen Beschlussempfehlungen als Stellungnahmen der Stadt Laubach.
Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

- (2) Im Ergebnis der Abwägung wird der Bebauungsplan ergänzt und redaktionell korrigiert:
Auf der fachlichen Grundlage einer Lärmimmissionsprognose (Immissionsgutachten) erfolgt die ergänzende Festsetzung der Lärmpegelbereiche III und IV:
Die Errichtung von baulichen Anlagen ist jeweils nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) erfüllt sind.
Zudem wird die ersatzweise Anpflanzung dreier Bäume festgesetzt.

Die Hinweise zum Denkmalschutz, zur Lage in den Wasserschutzgebieten, den Belangen der Verkehrssicherheit auf der L 3481 und zu Bergwerksfeldern werden redaktionell ergänzt bzw. konkretisiert.

Die Grundzüge der Planung bleiben davon insgesamt unberührt; eine Betroffenheit von privaten oder öffentlichen Belangen ist dadurch erkennbar nicht gegeben.
Eine erneute Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.

- (3) Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgte nicht.
- (4) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Schottener Straße II“ in der Kernstadt Laubach als Satzung und die Begründung dazu.
Die in den Bebauungsplan integrierten Festsetzungen gemäß § 5 HGO und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO (Orts- und Gestaltungssatzung) sowie die Festsetzung gemäß § 5 HGO i.V.m. § 16 EEWärmeG und § 9 (1) 23b BauGB (Anschluss- und Benutzerzwang – Fernwärme) werden gleichsam jeweils als Satzung beschlossen
- (5) Die Beschlussfassung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan insgesamt in Kraft.
- (6) Der Flächennutzungsplan der Stadt Laubach wird nach § 13a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Senioren- und Altenpflegeheim Schottener Straße, 1. ÄNDERUNG und ERWEITERUNG“ (-> Bebauungsplan „Schottener Straße II“) beschlossen.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Bereitstellung einiger Wohnbaugrundstücke durch Umzonierung der rechtskräftig festgesetzten Mischgebietsflächen (§ 6 BauNVO) in Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Mit einer gleichzeitigen Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches werden, gemäß der grundsätzlichen Standortentscheidung durch die Stadtverordnetenversammlung, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Kernstadt Laubach geschaffen.

Da die diesbezüglichen Voraussetzungen gegeben sind, erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; eine Umweltprüfung wurde demgemäß nicht durchgeführt.

Zur Gewährleistung einer hinreichenden Beteiligung der Öffentlichkeit wurde diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB in November/Dezember 2016 durchgeführt. Zugleich wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen dessen wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die, im Ergebnis der kommunalen Abwägung, zu wesentlichen, die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes führen bzw. hätten führen müssen:

Gemäß der diesbezüglichen Anregungen seitens des Regierungspräsidiums Gießen (Immissionsschutz) und der Abteilung für den ländlichen Raum beim Lahn-Dill-Kreis sind die Auswirkungen des Landwirtschaftsbetriebs nordöstlich des Plangebietes auf die geschützte Wohnnutzung sowie umgekehrt die Auswirkungen der Planung auf den Betrieb zu prüfen.

Dies erfolgte durch Auseinandersetzung mit den Planungen und Entwicklungen im Plangebiet bzw. den betrieblichen Entwicklungen seit dem Jahr 2002 und den daraus resultierenden Mindestabständen zwischen Intensivtierhaltung und Wohngebiet; die ermittelten Mindestabstände sind durch das nunmehr festgesetzte Allgemeine Wohngebiet eingehalten.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde zudem eine fachgutachterliche Ausbreitungsberechnung erstellt; im Ergebnis dessen sind die Richtwerte der GIRL im Allgemeinen Wohngebiet bezüglich der Ist-Situation mit max. 4 – 5 % Jahresstunden bei weitem eingehalten. Auch unter Zugrundlegung einer Tierzahlerhöhung um 20 % (die unter Hinweis auf die vorstehenden Ausführungen nur theoretischer Natur sind) ergeben sich Werte von maximal 5 % Jahresstunden im Bereich des zukünftigen Wohngebietes.

Für den Bebauungsplan ergibt sich somit diesbezüglich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Für die Belange des Lärmimmissionsschutzes wurde, gleichsam um jedweden Abwägungsfehler auszuschließen, eine Lärmimmissionsprognose bezüglich der Lärmemissionen durch die Schottener Straße sowie des zukünftigen Feuerwehrgerätehaus mit Freiflächen erstellt.

Während bezüglich der Feuerwehr keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind, werden im Ergebnis des Gutachtens bezüglich des Verkehrslärms ein jeweiliger Lärmpegelbereich III und IV ergänzend festgesetzt, im Bereich derer besondere Anforderung an die Schalldämmung von Gebäuden zu stellen sind.

Es ist darauf hinzuweisen, dass, da außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegend, im Lärmpegelbereich IV kein Wohngebäude errichtet werden kann; im Lärmpegelbereich III sind die notwendigen Lärminderungswerte in der Regel mit den durch den Wärmeschutz ohnehin erforderlichen Außenwanddicken bzw. Fassadendämmungen sowie durch Isolierglasfenster ohne weiteres zu erreichen.

Der Lärmpegelbereich III betrifft lediglich die erste Grundstückszeile unmittelbar nördlich der Schottener Straße.

Der Sportplatz im Süden, jenseitig der Schottener Straße spielt, da derzeit und bis auf weiteres keine Nutzung stattfindet, in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht keine Rolle.

Den vorgebrachten Hinweisen und Anregungen bezüglich der Ver- und Entsorgung des Gebietes wird im Rahmen der zeitnah folgenden Erschließungsplanung konkret nachgegangen.

Die im Bebauungsplan verankerten nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise werden gemäß verschiedener Stellungnahmen ergänzt (Belange der Verkehrssicherheit auf der L 3481, Bergwerksfeld) und konkretisiert (Wasserschutzgebiete, Denkmalschutz).

Nach diesbezüglichen Abstimmungen hat der FD Dorf- und Regionalentwicklung beim Lahn-Dill-Kreis mit Schreiben vom 18.01.2017 bestätigt, dass die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Senioren- und Altenpflegeheim Schottener Straße“ (= Bebauungsplan „Schottener Straße II“) mit den Zielsetzungen des integrierten kommunalen Entwicklungskonzeptes (IKEK), d.h. mit den Zielsetzungen der Dorfentwicklung als vereinbar angesehen wird.

Die vorstehend angeführten Ergänzungen/ Änderung des Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf die Plankonzeption, die Grundzüge der Planung bleiben unberührt; eine

Betroffenheit von privaten oder öffentlichen Belangen ist erkennbar nicht gegeben.
Insgesamt sind somit - nach Abwägung der vorgelegten Stellungnahmen nach § 1 (7) BauGB - die planungsrechtlichen und sonstigen Voraussetzungen für eine Verabschiedung und Inkraftsetzung des Bebauungsplanes gegeben.

Die im Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sowie die nachrichtliche Übernahme zum Anschluss- und Benutzerzwang bezüglich der Fernwärmeversorgung sind als jeweils eigenständige Satzung zu beschließen.

Die Gutachten zum Lärmimmissionsschutz und zum Geruchimmissionsschutz sind Bestandteil des Abwägungsmaterials.

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen wird die vorstehende Beschlussfassung empfohlen; um Zustimmung wird gebeten.

(Klug)
Bürgermeister

Anlagen:

- Abwägungen der vorliegenden Stellungnahmen
- Bebauungsplan