

**Bebauungsplan "Oberer Herrenweg, 9. Änd., Nr. 3.07 I" zur Teiländerung der Bebauungspläne "Oberer Herrenweg, Nr. 3.07" und "Oberer Herrenweg, 5. Änd., Nr. 3.07 E" auf Gemarkung Diedesheim
- Aufstellungsbeschluss**

BERATUNGSWEG

Die Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss wurde in der nicht öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 06.02.2018 begonnen. Eine Beschlussfassung wurde jedoch zurückgestellt, bis in einer der nachfolgenden Ausschusssitzungen die Planungen konkreter vom Projektträger vorgestellt werden.

In der nicht öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 17.04.2018 wurden die Planungen des Projektträgers vorgestellt. Daraufhin hat der Technische Ausschuss dem Gemeinderat mehrheitlich empfohlen, den Aufstellungsbeschluss zu fassen mit der Maßgabe, dass einer der beiden geplanten Baukörper um ein Geschoss reduziert wird und der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt wird.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 16.05.2018 wurde der Tagesordnungspunkt auf Antrag der CDU-Fraktion von der Tagesordnung abgesetzt.

Die geänderte Vorlage wurde im Technischen Ausschuss mit einstimmigem Empfehlungsbeschluss am 19.06.2018 unter TOP 2 nicht öffentlich vorberaten.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Oberer Herrenweg, 9. Änd., Nr. 3.07 I“ zur Teiländerung der Bebauungspläne „Oberer Herrenweg, Nr. 3.07“ und „Oberer Herrenweg, 5. Änd., Nr. 3.07 E“ auf Gemarkung Diedesheim. Der Geltungsbereich ist in der Anlage zur Beratungsvorlage dargestellt.

SACHVERHALT

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 2461 in Diedesheim sollen an Stelle der bisher gewerblichen Nutzung (Schreinerei Heck) neue Wohnbauflächen entwickelt werden. Die Fläche ist bereits von Wohnnutzungen umgeben, nördlich grenzt der Lidl-Markt an. Auch im Hinblick auf die derzeit große Nachfrage nach Wohnungen erscheint es grundsätzlich sinnvoll, das Entwicklungspotential an dieser Stelle zu nutzen.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 17.04.2018 wurde eine Planung vorgestellt, die zwei Baukörper mit jeweils drei Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses vorsah. Die Höhenentwicklung wurde im Gremium intensiv diskutiert mit dem Ergebnis, dass eines der beiden Gebäude um ein Geschoss reduziert werden sollte.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 16.05.2018 wurde der Tagesordnungspunkt auf Antrag der CDU-Fraktion von der Tagesordnung abgesetzt, da noch weiterer Informationsbedarf gesehen wurde. Daraufhin fand ein Gespräch mit den Vorsitzenden der Fraktionen statt, aus dem sich ergab, dass die Planung nochmals überarbeitet werden sollte. Dabei sind im Hinblick auf die vorhandene Bebauung im Umfeld für beide Gebäude maximal drei Geschosse vorzusehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Oberer Herrenweg, Nr. 3.07“ und „Oberer Herrenweg, 5. Änd., Nr. 3.07 E“ und ist hier als Gewerbegebiet ausgewiesen. Um eine Wohnbebauung zu ermöglichen, müsste der Bebauungsplan an dieser Stelle geändert und der Planbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Projektträger hat seine aktualisierten Planungen in der nicht öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 19.06.2018 dargestellt.

Der Bebauungsplan ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen. Damit kann gesichert werden, dass die im Technischen Ausschuss erörterte Planung zur Ausführung kommt. Der Antrag des Vorhabenträgers ist in der Anlage beigefügt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,6 ha.

Seit dem 01.01.2007 können Bebauungspläne der Innenentwicklung, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen (vgl. § 13 a Baugesetzbuch) im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden. Bei derartigen Bebauungsplänen wird u.a. von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen, außerdem kann der Verfahrensschritt der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entfallen und die Frist für die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 verkürzt werden. Damit kann das Bebauungsplanverfahren zeitlich gestrafft und Kosten reduziert werden. Der Bebauungsplan sollte daher im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Areal als „Gewerbliche Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen, der Bereich ist als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darzustellen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlage:

1. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches