

1. Begründung

1.1 Anlass:

Der Bebauungsplan Nr. Z 4a „Mitteldick – 1. Änderung“ einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 07.03.2013 bekannt gemacht und hat mit diesem Stichtag Rechtswirksamkeit erlangt. Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wurde zwischen dem damaligen Eigentümer (dem Vorhabenträger) und dem Magistrat der Stadt Neu-Isenburg ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Trotz der formellen Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Gültigkeit des Durchführungsvertrages hat sich die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches nicht vollzogen. Das geplante Bauvorhaben, ein Bürogebäude, welches die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Z 4 a bildet, wurde vom Vorhabenträger nicht weiterverfolgt. Es besteht keine Chance auf Realisierung des Vorhabens im Rahmen des Durchführungsvertrages, da nicht nur die vertraglich vereinbarten Fristen vom Vorhabenträger nicht eingehalten wurden, sondern auch das Grundstück in der Zwischenzeit an einen neuen Eigentümer verkauft wurde. Der Durchführungsvertrag wurde somit hinfällig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird somit wegen der oben beschriebenen Zweckverfehlung gemäß § 12 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgehoben.

1.2 Ziel und Zweck des Aufhebungsverfahrens

Der neue Eigentümer beabsichtigt auf dem noch nicht bebauten Grundstücksteilbereich (heute Flurstücke 1/22, 1/30), ein Wohngebäude zu verwirklichen. Der Bauherr hat seine Absicht mit einer kurzen Vorstellung seiner Planungsabsichten im Ortsbeirat Zeppelinheim am 23.8.2018 untermauert. Es ist derzeit geplant ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Staffelgeschoss zu errichten. In diesem sollen etwa 12 Wohneinheiten mit je ungefähr 75 qm Wohnfläche sowie 18 Stellplätze entstehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. Z4a wird daher aufgehoben, so dass frühere Rechtsgrundlage – der Bebauungsplan Nr. 4 als städtebauliche Zielvorstellung und planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage wieder rechtswirksam wird. Das Gebiet wird künftig planungsrechtlich als Mischgebiet beurteilt werden. Dies ist erforderlich um die städtebauliche Entwicklung und Realisierung eines Mischgebietes in Verbindung mit dem benachbarten Bürogebäude zu ermöglichen, indem auf dem noch nicht bebauten Bereich ein Wohngebäude realisiert werden kann.

1.3 Rechtsgrundlage für die Aufhebung Bebauungsplan

Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) und der Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 Nr. 9 S 197 - 248) durchgeführt.

1.4 Verfahren:

Die Aufstellung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. Z4 a „Mitteldick – 1. Änderung“ einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 4 BauGB durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.01.2016 eingeleitet. Er wurde am 11.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufhebung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 12 Abs. 6 i.V. § 13 BauGB. 12 Abs. 6 BauGB regelt, dass bei der Aufhebung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen das vereinfachte Verfahren angewandt werden kann.

Hiervon unabhängig werden durch die Aufhebung

- weder UVP-pflichtige Vorhaben zugelassen
- noch FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Ebenso wenig bestehen Anhaltspunkte dass Seveso-Betriebe zu beachten sind (vgl. 13 Abs. 1 BauGB).

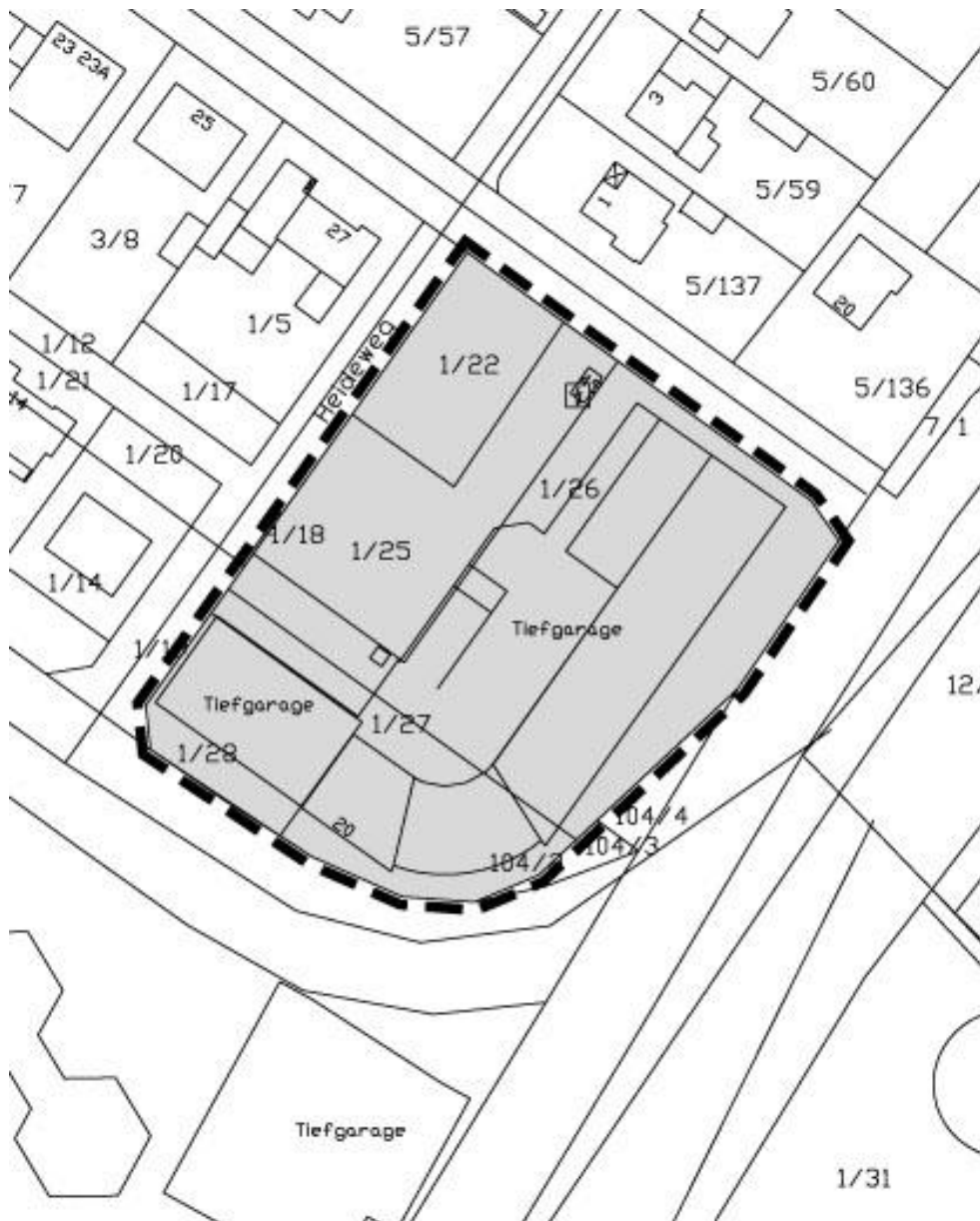
Im vereinfachten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 verzichtet.

Im nächsten Verfahrensschritt soll für einen Monat oder mind. 30 Tage die Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3.2 und 4.2 BauGB erfolgen. Die Unterlagen umfassen die vorliegende Begründung, einen Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4a sowie die Unterlagen des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4a „Mitteldick 1. Änderung“ (Vorhaben und Erschließungsplan, Begründung, vorhabenbezogener Bebauungsplan).

Die Offenlage zur Aufhebung kann frühestens Ende Dezember bis Ende Januar 2019 erfolgen. Im Anschluss kann die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Z4a gemäß § 10 als Satzung beschlossen und bekanntgemacht werden kann.

1.5 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Gemarkung Zeppelinheim, Flur 1, Flurstücke 1/22, 1/26, 1/27, 1/28, 1/30 (ehemals 1/25). Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Z 4a „Mitteldick- 1. Änderung“

1.6 Planungsrechtliche Situation

1.6.1 Regionale Raumordnung/ Flächennutzungsplan

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im verbindlichen regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche Bestand“ ausge-

wiesen. Weiterhin ist nördliche und westliche des Plangebiets eine „Überörtliche Fahrradroute- Bestand“ dargestellt.

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Z4a wird der Bebauungsplan Nr. Z4 wieder rechtswirksam. Dieser weist ein Mischgebiet aus. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Z 4a ist daher mit den im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Zielen, Grundsätzen und Darstellungen vereinbar und aus dem RegFNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

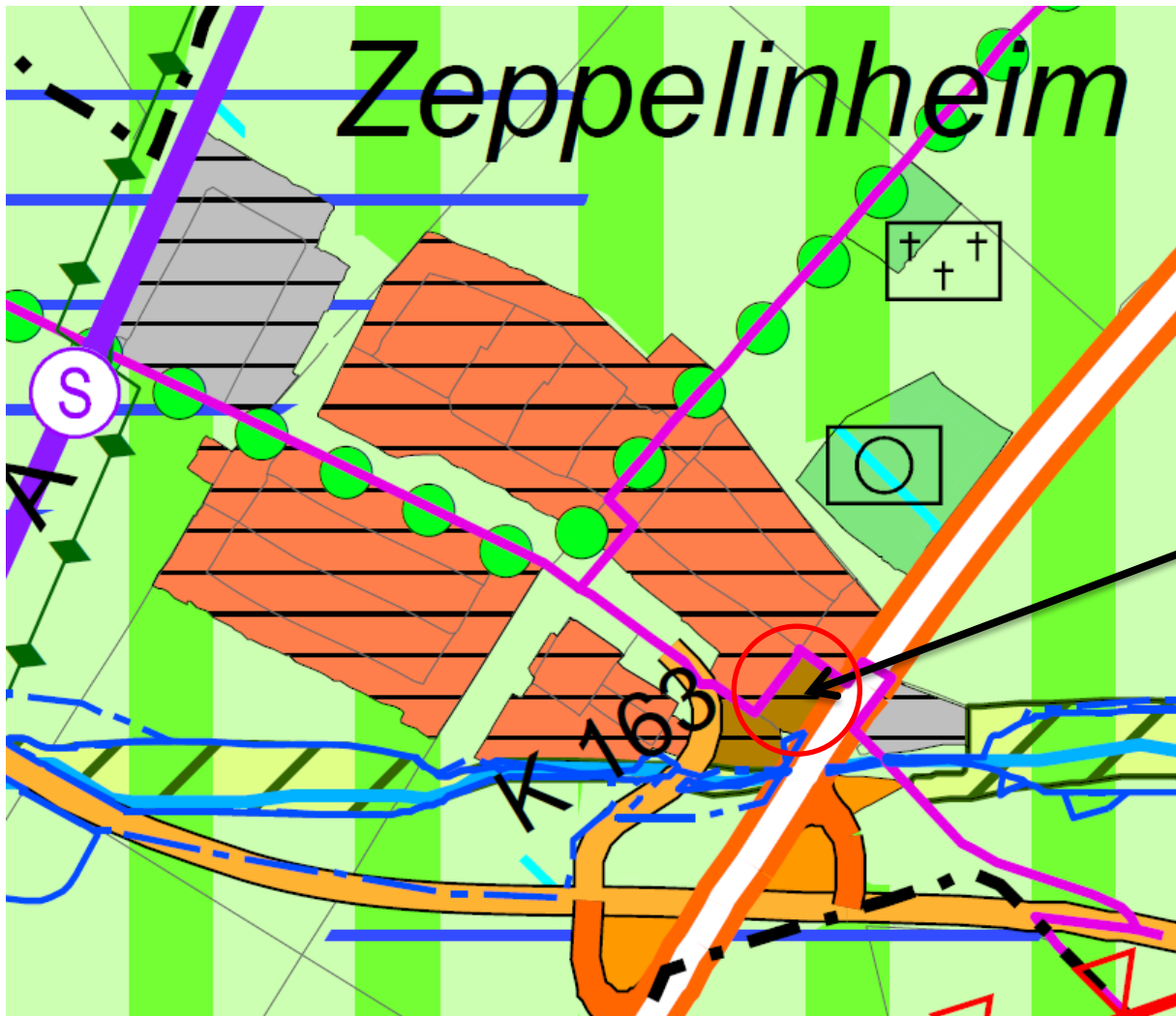


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

1.6.2 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. Z 4a „Mitteldick 1. Änderung“ von 2013 ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan und weist ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Er wurde rechtskräftig am 07.03.2013. Vorher war der Bebauungsplan Nr. Z4 rechtswirksam. Dieser setzt ein Mischgebiet fest.

Im Norden und Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. Z3a von 1970 an. Dieser setzt allgemeine Wohngebiete fest.

1.7 Städtebauliche Situation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Z4 entlang der B44 ein dreigeschossiges Bürogebäude mit Staffelgeschoss errichtet. Das Teilgebiet B ist bislang nicht bebaut und wird derzeit als öffentlicher Stellplatz genutzt, der sich auf Privateigentum befindet. Angrenzend nach Norden und Westen befindet sich ein Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden.

1.8 Abwägung

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Z4a wird wegen Zweckverfehlung gemäß § 12 Abs. 6 S.1 BauGB aufgehoben. Der Vorhabenträger hat das Grundstück nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag angegebenen Frist (31.12.2014) mit Gewerbenutzungen bebaut. Ebenso wenig ist bis heute eine Bebauung erfolgt. Auch eine Änderung des Durchführungsvertrags fand nicht statt. Vorausgegangen war ein umfangreicher Schriftverkehr, der jedoch zu keinem Ergebnis geführt hat. Mittlerweile hat der Vorhabenträger das Grundstück verkauft. Ein Interesse des Vorhabenträgers an der Realisierung des Vorhabens, für welches der Bebauungsplan Nr. Z4a aufgestellt wurde, ist somit nicht erkennbar.

Beim Verkauf des Grundstücks lagen die Voraussetzungen für einen Trägerwechsel nicht vor gemäß § 12 Abs. 5 BauGB. Der neue Eigentümer beabsichtigt jetzt die Errichtung eines Wohngebäudes. Somit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan wegen Zweckverfehlung entschädigungslos aufgehoben.

Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB kann somit nicht gewährleistet werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Z4a, weil für die Realisierung des dort festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes kein Investor zur Verfügung steht. Um eine Entwicklung anzustoßen ist die Aufhebung erforderlich, weil in diesem Fall der ursprünglich geltende Bebauungsplan Nr. Z4 rechtswirksam wird. Dieser weist als Art der Nutzung ein Mischgebiet aus und bietet somit die Chance einer Entwicklung des Grundstücks, auf welchem der neue Vorhabenträger ein Wohngebäude zu errichten beabsichtigt.

Der neue planungsrechtliche Zustand entspricht gleichfalls dem Flächennutzungsplan.

Der neue Rechtszustand ermöglicht grundsätzlich eine Entwicklung eines Mischgebietes in einem Areal welches derzeit untergenutzt ist. Basis ist der wiederauflebende Bebauungsplan Nr. Z4, welches seit 2000 rechtswirksam ist. Jedoch gibt es kleinere Unterschiede in den Festsetzungen des Z4 im Vergleich zum aufzuhebenden Z4a. Diese basieren überwiegend auf einer unterschiedlichen Vorstellung hinsichtlich der Art der Nutzung und werden im Folgenden gegenübergestellt.

1.8.1 Unterschiedliche Festsetzungen

Bäume

Im aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Z4a werden Festsetzungen zum Anpflanzen von 4 Bäumen in Baufeld B getroffen.

In Baufeld B ist zukünftig, solange das Bürogebäude in Baufeld A existiert nur Wohnen zulässig. Wohnnutzungen sind im Allgemeinen stärker durchgrünt sind als Gewerbenutzungen. Daher ist die fehlende Festsetzung hinsichtlich der Planungskonzeption einer Durchgrünung unschädlich.

In beiden Bebauungsplänen ist am süd-bis südöstlich Rand ein zu erhaltender Gehölzstreifen festgesetzt. Im aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Z4a sind zusätzlich viele zu erhaltende Bäume innerhalb des Gehölzstreifens festgesetzt.

Die fehlende gesonderte Festsetzung zu erhaltender Bäume ist unschädlich, da der Gehölzstreifen in dem die Bäume stehen als zu erhalten festgesetzt ist.

Trafostation

Im aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Z4a ist eine Trafostation festgesetzt. Diese fehlt im Bebauungsplan Z4.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind ggf. entsprechende Sicherungen zu treffen.

Höhen. In beiden Bebauungsplänen sind zwei Vollgeschosse festgesetzt. Staffelgeschosse sind in beiden Bebauungsplänen zulässig. Im aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Z4a sind gestaffelte Höhen festgesetzt in Richtung Wohngebiete mit 9,00 m, weiter entfernt mit 12,50m. Diese Höhenstaffelung ist im Bebauungsplan Nr. Z4 nicht festgesetzt.

Wohngebäude weisen im Allgemeinen geringere Geschosshöhen als Bürogebäude auf und sind auch optisch weniger dominant sind, Daher ist die fehlende Höhenstaffelung unschädlich. Die Bauordnungsrechtlichen Vorschriften müssen eingehalten werden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass zukünftig die höhere Seite eines Staffelgeschosses zum bestehenden Wohngebiet (Z 3a) orientiert ist.

Bauweise: Die Bauweise ist in beiden Bebauungsplänen in Baufeld B als offen festgesetzt, jedoch sind im Bebauungsplan Z4 nur Hausgruppen zulässig.

In beiden Fällen dürfen die Gebäude bis zu 50 m lang sein. Die Tiefe der Baufenster und die Präsentation im Ortsbeirat lassen darauf schließen, da es sich bei der künftigen Wohnbebauung um Geschosswohnungsbau handelt. Die Bauweise Hausgrup-

pen erfordert mindestens drei eigenständige Gebäude Damit wird das Bauvolumen gegliedert. . Die Bauweise Hausgruppe ist somit städtebaulich sinnvoll.Für Hausgruppen ist jedoch eine Grundstücksteilung notwendig.

Dachbegrünung: Im Bebauungsplan Z 4ist keine Dachbegrünung vorgesehen. Dies hängt mit der Nutzung zusammen. Denn im Baugebiet B ist bauordnungsrechtlich ein Satteldach vorgesehen.

Für Wohngebäude sind in Zeppelinheim Satteldächer nicht untypisch. Insofern ist die Festsetzung unschädlich.

Immissionsschutz

Hinsichtlich der maximal zulässigen Immissionswerte bestehen keine Unterschiede. Im aufzuhebenden Z4a ist eine Geräuschkontingentierung festgesetzt worden.

Dies ist für den Bebauungsplan Z4 nicht notwendig, weil dieser ein Mischgebiet festsetzt und im Teilbereich B, welches übrigen näher an der Wohnbebauung liegt, nur noch Wohnen zulässig ist, während im Z4a eingeschränktes Gewerbe zulässig war. Die Notwendigkeit zur Geräuschkontingentierung ist somit nicht gegeben.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die unterschiedlichen Festsetzungen mehrheitlich in der sich unterscheidenden Art der Nutzung begründet sind. Die Konzeption eingeschränktes Gewerbe ist jedoch nicht realisiert worden, weswegen die ursprünglich verfolgte Planungskonzeption wieder auflebt. Die Änderungen sind vor dem Hintergrund einer neuen Nutzung Mischgebiet und der Aufwertung einer als Parkplatz genutzten Privatfläche städtebaulich verträglich.

1.8.2 Sach- und Rechtslage

Weiterhin sind Änderungen der Sach- und Rechtslage zu prüfen. Es wird daher dargestellt wie die Sach-und Rechtslage sich hinsichtlich des neu auflebenden Bebauungsplan Nr. Z4 geändert hat.

Siedlungsbeschränkung

Hinsichtlich einer Änderung der Sach- und Rechtslage ist zu konstatieren, dass 2008 das Siedlungsbeschränkungsgebiet in Kraft getreten ist und der Geltungsbereich innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes liegt. Dies ist in diesem Fall jedoch nicht von Belang, weil es sich um eine Umstrukturierung innerhalb des Siedlungsbestandes handelt. Ziel ist die städtebauliche Entwicklung einer mindergenutzten Fläche (Parkplatz) im Siedlungsbestand, durch die Aufhebung einer Bebauungsplanänderung Weiterhin ist Im RegFNP der Geltungsbereich als Mischbaufläche dargestellt.

Ausgleichsmaßnahmen

Auch für die Aufhebung gilt, dass der dadurch zugelassene Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung (der Aufhebung) zulässig war. Die zulässigen Eingriffe wurden bereits 2000 gemäß BauGB abgewogen.

Artenschutz

Das Gebiet war bereits bei der Aufstellung des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Z4a fast komplett versiegelt und (genutzt) so das von einer Untersuchung hinsichtlich Artenschutz abgesehen wurde.

1.9 Kosten

Der Stadt entstehen für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. Z4a keine Kosten.