

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2965/2015**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 19.10.2015

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - BU-Mi - 2324
 Verfasser/-in: Buns, Oliver

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ortsbeirat Rödgen		Beratung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Aufstellung eines Bebauungsplan RÖ 07/06 „Burgwiese“,
 hier: Einleitungsbeschluss, Bekanntmachung
 - Antrag des Magistrats vom 19.10.2015 -**

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 gekennzeichneten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans RÖ 07/06 ‚Burgwiese‘ eingeleitet.
2. Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Umweltbericht und zweimaliger Bürgerbeteiligung aufgestellt. Die Entwurfsoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB können ohne gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchgeführt werden.
3. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist dieser Einleitungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

In Rödgen stehen selbst nach der geplanten Aufsiedlung des Baugebietes „In der Roos“ kaum mehr Baulandreserven zur Verfügung, da sich die wenigen verbliebenen Baulücken im Privatbesitz befinden und auf dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Gleichzeitig gibt es in dem Stadtteil eine anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen, sowohl für Ortsansässige als auch für zuzugswillige Familien. Dabei steht die Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich gegenüber dem weiteren Verbrauch landwirtschaftlich genutzter oder naturschutzfachlich hochwertiger Flächen im Außenbereich im Vordergrund. Mit der Realisierung des geplanten Baugebietes „In der Roos“ werden die Reserven für solche Innenbereichsflächen jedoch weitgehend erschöpft sein. Daher soll der im Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen als Wohnbaufläche ausgewiesene Bereich nordöstlich des Burgwiesenweges zwischen der Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße und der Vogelsbergbahn als verbleibende Fläche mit Bauerwartung bebaut werden. Der historische Flurname dieses Areals lautet „Burgwiese“.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Gießener Stadtteils Rödgen und wird von der Friedrich-Ebert-Straße im Südosten, dem Burgwiesenweg im Südwesten, im Nordwesten von der Vogelsbergbahn und im Nordosten vom Kulturdenkmal der „Burg“ begrenzt, einer Hofreite, die ehemals als Sitz der Junker von Buseck und später als Pfarrei diente.

Die Bebauung im Geltungsbereich stammt größtenteils aus den 1950er Jahren. Die neu zu bebauende Fläche besteht ausschließlich aus zu den Wohnhäusern an Burgwiesenstraße und Friedrich-Ebertstraße gehörenden Hausgärten, die weitgehend als Rasenflächen mit vereinzelt Gehölzen gestaltet sind. Aufgrund der erheblichen Grundstückstiefen haben diese Gartenflächen insgesamt eine Größe, welche, bei einer Erschließung über einen Wohnweg, auf beiden Seiten dieses Weges die Anordnung von Wohngrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser erlaubt. Eine direkte Erschließung dieser hinteren Grundstücksteile über Zuwege zwischen den Häusern an Friedrich-Ebert-Straße und Burgwiesenweg kommt wegen der geringen Grundstücksbreiten und der geringen Abstände zwischen den Bestandsgebäuden nicht in Frage.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von knapp 1,2 ha, wovon 0,4 ha auf durch die Planung neu erschlossene Baugrundstücke entfallen. Die Aufnahme der bebauten Bestandsflächen in den Geltungsbereich dient der Sicherung des Bestandes sowie an dessen nordöstlichen Rand der langfristigen Sicherung einer unbebauten Abstandsfläche zum Kulturdenkmals der „Burg“ bzw. Pfarrei.

Im Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen ist das Plangebiet als zusammenhängende Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. In § 1a (1) BauGB ist gesetzlich vorgegeben, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen dazu genutzt werden.

Bei dem hier vorliegenden, zur Neubebauung vorgesehenen Teil des Geltungsbereiches handelt es sich jedoch, obwohl planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen, durch die Trennwirkung der Vogelsbergbahn zur offenen Landschaft und die Nutzung durch Haus- und Ziergärten sowie die südwestlich bis zur Bahn reichende Bebauung am Burgwiesenweg um einen im Sinne der Innenentwicklung zu beplanenden Bereich, so

dass die Ausweisung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit der hier erläuterten Beurteilung als Fläche der Innenentwicklung gem. § 1a (2) BauGB übereinstimmt.

Im Landschaftsplan ist die Fläche als Biotoptyp „Einzel- und Reihenhausbebauung mit Freiflächen und Gärten“ in der Biotoptypen-Wertstufe II („verarmt“) kategorisiert. Der Landschaftstyp wird als „stark überformt“ eingeordnet. Naturräumlich grenzt hier der „Gießener Landrücken“ an das „Gießener Lahntal“, was das im Geltungsbereich vorhandene Gefälle von ca. 3 % erklärt. Insgesamt stützen damit die Aussagen des Landschaftsplanes die geplante Nutzung der jetzigen Hausgärten als Wohnbaufläche.

Zur frühzeitigen Beachtung natur- und artenschutzrechtlicher Belange soll das Plangebiet 2016 floristisch und faunistisch kartiert werden.

In der Erschließung ist das Gebiet durch zwei hier verlaufende Abwasserleitungen begünstigt, an die es direkt angeschlossen werden kann. Eine Mischwasserleitung verläuft von der Friedrich-Ebert-Straße aus nach Nordwesten. Die über dieser Leitung liegende städtische Parzelle soll, verbreitert um jeweils 1 m auf den benachbarten Grundstücken, einen Wohnweg zur Erschließung der Neubauflächen aufnehmen. Eine weitere Mischwasserleitung verläuft entlang der Bahnlinie am nordwestlichen Rand des Gebietes am unteren Rand des in diese Richtung abfallenden Geländes und kann ebenfalls dem Anschluss der neu erschlossenen Grundstücke dienen. Der Höhenunterschied zwischen Friedrich-Ebert-Straße und nordwestlichem Gebietsrand beträgt 1,85 m. Eine Auffüllung des zur Neubebauung vorgesehenen Bereiches um bis zu 1 m zur ausreichenden Überdeckung der vorhandenen Leitungen wird im Bebauungsplanverfahren geprüft werden.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Rödgen ist ein dörflicher Stadtteil, der im historischen Ortskern baulich von den (ehemals) landwirtschaftlich genutzten Hofreiten mit regionaltypischen Gestaltmerkmalen geprägt ist. Zudem bestehen Neubaugebiete, überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie untergeordnet Doppel- und Reihenhäusern. Das geplante Baugebiet soll sich an die bestehende Siedlungsstruktur angliedern und diese angemessen ergänzen. Demzufolge stehen folgende städtebauliche Planungsziele im Vordergrund:

- Ausweisung eines vorwiegend dem Wohnen dienenden Baugebietes (Allgemeines Wohngebiet),
- Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern auf kleinen Grundstücken in maximal eingeschossiger Bauweise (plus Dachgeschoss) und begrenzter Zahl der Wohnungen pro Gebäude
- Festsetzung von Dachformen und Firstrichtungen zur einheitlichen Gestaltung des Rödgener Ortsrandes neben der Bahntrasse
- Reduzierung der erforderlichen Erschließungsflächen auf ein Mindestmaß im Sinne eines flächen- und kostensparenden Baugebietes.
- Sicherung der Bestandsgebäude und Freihaltung der Flächen im Umfeld des Kulturdenkmals der „Burg“ / Pfarrei

Weitere grünordnerische Planungsziele sollen im weiteren Verlauf Beachtung finden:

- Erhalt standortgerechter Einzelbäume,
- Pflanzung weiterer Obstbäume in den Gärten sowie straßengliedernder Einzelbäumen in den Vorgärten.

Zur Prüfung der Planungsoptionen und zur Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, das die einzig mögliche Lage einer Erschließungsachse und Vorschläge zur Parzellierung und Bebauung enthält (Anlage 2).

Verfahren

Der Bebauungsplan RÖ 07/06 „Burgwiese“ wird im Vollverfahren mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB und zweimaliger Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB aufgestellt. Aufgrund der besonderen Ortsrandlage soll trotz der hier vorliegenden Innenentwicklung auf ein Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB verzichtet werden. Auswirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum und das hier ausgewiesene FFH-Gebiet gem. Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG sollen so vollständig untersucht werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Städtebauliche Variante (Maßstab 1:1000) mit Erläuterungen

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift

