
Datum: 20.10.2015
Auskunft erteilt: Oliver Buns
Telefon: 0641/306-2324

Städtebauliche Variante für das Baugebiet „Burgwiese“, Stadtteil Rödgen

Planungsrechtliche Situation und Vorstellung der städtebaulichen Variante

1. Planungsrechtliche Situation

Seit den 1980er Jahren gab es, aus dem Kreise der Eigentümer der Grundstücke zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Bahnlinie („Vogelsbergbahn“), Anfragen an das Stadtplanungsamt hinsichtlich einer Bebaubarkeit ihrer Grundstücke jenseits der bestehenden Bebauung. Auf Grund des Fehlens eines Bebauungsplanes sind solche Anfragen auf Grundlage des § 34 BauGB hinsichtlich ihrer Einfügung in den bebauten Ortsteil zu beurteilen, sofern sie nicht im planungsrechtlichen Außenbereich liegen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans RÖ 07/06 „Burgwiese“ liegt die sich am Gebäudebestand orientierende Außenbereichsgrenze 25 m nördlich der Grundstücksgrenzen zur Friedrich-Ebert-Straße. Somit waren alle bisherigen Bauvoranfragen hinsichtlich einer Bebauung jenseits dieses 25-Meter-Abstandes zur Straßenverkehrsfläche als Vorhaben im Außenbereich beurteilt und nach § 35 BauGB abgelehnt worden.

Der Bereich ist jedoch im Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen als Wohnbaufläche (Bestand) ausgewiesen. Auch die Aussagen des Landschaftsplanes widersprechen dieser Nutzung nicht. Obwohl der Bereich überwiegend im Außenbereich liegt, ist ein Bebauungsplan für diesen Bereich daher als vorrangige Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 1(5) BauGB zu bewerten und gem. § 8(2) Satz 1 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Magistrat möchte die Innenentwicklungsabsicht, wie auch im Gebiet „In der Roos“, unterstützen.

Die vorliegende Entwurfsvariante soll eine mögliche Bebauung illustrieren. Sie ist im Rahmen der im Bebauungsplanverfahren zu ermittelnden Anregungen der Anlieger und der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange fortzuschreiben.

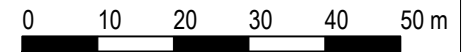
2. Beschreibung der städtebaulichen Variante mit Auswertung

Der Bebauungsvorschlag sieht als Erschließung einen 5 m breiten Wohnweg als Fläche für Mischverkehr vor, der zwischen Friedrich-Ebert-Straße 5 und 7 nach Nordwesten führt und nach 90 m in einem Wendepunkt für PKW mündet. Fahrradfahrer und Fußgänger sollen das neue Wohngebiet von dort aus über einen 4 m breiten Rad- und Fußweg nach Südwesten in den Burgwieseweg wieder verlassen können. Auf dem gleichen, mit Pollern abgetrennten Weg sollen Müllfahrzeuge und anderer berechtigter Sonderverkehr den Wendepunkt und das Gebiet verlassen können, ohne wenden zu müssen. Die Radien des Wohnweges wurden anhand der Schleppkurven eines mehrachsigen Müllfahrzeugs bemessen. Insgesamt können so Baugrundstücke für 4 Einfamilienhäuser und 4 Doppelhäuser, also insgesamt 12 Wohneinheiten entstehen. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs ist keine Bebauung vorgesehen, um hierdurch eine Freifläche vor der „Burg“ bzw. Pfarrei, einem Kulturdenkmal direkt östlich des Geltungsbereiches, zu sichern.



Legende

-  vorhandene Bebauung
-  geplante Bebauung Doppelhaus
-  geplante Bebauung Einzelhaus
-  geplante Garage/Carport
-  geplante Zufahrt
-  Flurstücksgrenze alt
-  Grundstücksgrenze neu
-  vorhandene Bäume
-  zu pflanzende Bäume
-  Geltungsbereich



M. 1 : 1.000



Rödgen "Burgwiese"

Beiplan Städtebauliche Variante