

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/3018/2015**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 09.11.2015

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Mi - 2335
 Verfasser/-in: Kron, Gabriele

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	16.11.2015	Entscheidung
Ortsbeirat Kleinlinden	18.11.2015	Beratung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	01.12.2015	Beratung
Stadtverordnetenversammlung	17.12.2015	Entscheidung

Betreff:

Erneute Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. KL 09/06 "Birkenstrauch" zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. KL 12 "Ortserweiterung Kleinlinden - Teilbereich Am Allendorfer Weg"
- Antrag des Magistrats vom 09.11.2015 -

Antrag:

- "1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. KL 12 ‚Ortserweiterung Kleinlinden – Teilbereich Am Allendorfer Weg‘ im Teilbereich ‚Birkenstrauch‘ erneut und mit geänderten Planungszielen eingeleitet.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs.3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen."

Begründung:

Anlass der erneuten Einleitung

Bereits am 27.06.2012 wurde mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ein Bebauungsplanänderungsverfahren zu den über 30 Jahre alten Bebauungsplänen der Ortserweiterung Kleinlindens eingeleitet, welches sich auf drei, nicht baulich genutzte Flächen oberhalb der Wetzlarer Straße im Birkenstrauch, im Holunderweg und am Theodor-Storm-Weg bezog.

Nach dem damaligen Einleitungsbeschluss haben sich die Planungsziele für den Teilbereich Birkenstrauch geändert. Da der vorhandene Nordhang eine nur schlechte Wohnlage bietet, wurde 2012 vorgeschlagen, diese Flächen durch eine Bebauungsplanänderung in Kleingartenflächen umzuwandeln. Zudem sollte das noch immer landwirtschaftlich genutzte Grundstück am Ortsausgang Wetzlarer Straße aus dem festgesetzten Mischgebiet herausgelöst werden, weil nach heutigem Stand aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt keine Erschließung für eine bauliche Nutzung möglich ist.

Dieser Zielsetzung widersprach der Ortsbeirat Kleinlinden und beantragte am 17.09.2014 den Erhalt der Wohngebietsflächen im Birkenstrauch sowie die Prüfung einer zum rechtskräftigen Bebauungsplan alternativen Konzeption.

Ein weiterer aktueller Anlass der erneuten Einleitung ist ein laufendes Baugenehmigungsverfahren, welches die Umnutzung einer ehemaligen Gewerbeanlage zu mehreren Gaststätten, mit bis spät in die Nacht reichenden Öffnungszeiten vorsieht, wodurch unter anderem nächtliche Lärmbelästigungen für die benachbarte Wohnbevölkerung und negative Auswirkung auf die vorhandene Mischgebietsstruktur befürchtet werden. Zudem steht eine solche Nutzung mit großem Störungspotential dem Planungsziel der wohnbaulichen Entwicklung des Teilbereichs Birkenstrauch entgegen. Zur Entwicklung und zum Schutz der hier vorhandenen Wohnnutzung ist es dringend notwendig, die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung heutigen Erfordernissen und rechtlichen Standards anzupassen.

Mit diesem erneuten Einleitungsbeschluss soll nun den geänderten Zielvorgaben für den Birkenstrauch Rechnung getragen werden und eine dem Vorortcharakter angemessene Baukonzeption entwickelt und das Planungsrecht aktualisiert werden.

Für die anderen, im Einleitungsbeschluss 2012 erfassten Teilgebiete, besteht kein dringender Handlungsbedarf, bzw. müssen noch grundsätzliche Fragen geklärt werden. Für den Bereich Holunderweg konnten bereits einvernehmliche Lösungen ohne Bebauungsplanänderungen gefunden werden.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Gegenüber dem Einleitungsbeschluss aus 2012 wird das Plangebiet zunächst auf den Bereich Birkenstrauch reduziert, um aufgrund der hier anstehenden Mängel und daraus resultierenden Konflikte, unabhängig von den anderen Teilgebieten zügig planungsrechtlich verbindliche Lösungen erarbeiten zu können.

Das Plangebiet wird im Norden von der Wetzlarer Straße begrenzt. Im Osten und Süden verläuft die Plangebietsgrenze entlang des Feld- und Fußweges, der oberhalb des Gewanns „Der Birkenstrauch“ von der Wetzlarer Straße bis zur Bettina-von-Armin-Straße führt. Im Westen wird die Plangebietsgrenze von dem unbefestigten Hohlweg ausgebildet, der an den eben genannten Weg anschließt und nach Norden zum Feldwegkreuz am Birkenstrauch führt sowie im nördlichen Teil von der in Höhe des Feldwegkreuz nach Norden bis zur Wetzlarer Straße sich erstreckenden städtischen Grabenparzelle (siehe Anlage 1). Das Plangebiet ist rund 2,25 ha groß.

Der Bebauungsplan ändert einen Teilbereich des seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes KL 12 „Ortserweiterung Kleinlinden – Teilbereich Am Allendorfer Weg“, der mit nahezu 27 ha fast den gesamten westlichen Siedlungsbereich von Kleinlinden einschließt. Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke aus dem Gewann „Der Birkenstrauch“.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen wird das Plangebiet im Bereich des „Birkenstrauchs“ als „Parkanlage/öffentliche Grünfläche“ dargestellt. Der Landschaftsplan schlägt für die noch vorhandenen Streuobstwiesen-Relikte die Fortführung dieser Streuobstwiesen-Nutzung vor.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Die im Bereich Birkenstrauch als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzte bauliche Nutzung wurde auch nach drei Jahrzehnten seit Rechtsverbindlichkeit der Planung nicht umgesetzt, da der vorhandene Nordhang eine nur schlechte Wohnlage bietet. Die Flächen werden derzeit für Kleingärten, Schafhaltung und als Lagerflächen genutzt. Wegen des unbefriedigenden Zustandes eines Teiles der als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzten Flächen gab es mehrfach Beschwerden aus der Nachbarschaft und im Ortsbeirat Kleinlinden. Illegale Müllablagerungen an

dem Feldweg im Birkenstrauch, der auch zur Grillhütte der Vereinsgemeinschaft in Kleinlinden weiterführt, dessen schlechter Wegzustand, Vandalismus und Verwilderung wurden und werden hier beklagt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan würde nur schmale und teils über 45 m lange Grundstücksparzellen ermöglichen, die bei der festgesetzten offenen Bauweise und Gebäudestellung zum Teil Grundstücksgrößen von 800 m² und größer bedingen würden; welche heute für den privaten Einfamilienhausbau nicht mehr angemessen und wirtschaftlich umsetzbar sind (siehe Abb. 1). Zudem ist im rechtskräftigen Bebauungsplan der Ausbau des vorhandenen Feldwegs zu einer, von dem geplanten Wohngebiet nur einseitig angebauten Erschließungsstraße vorgesehen. Für die Grundstückseigentümer im nach Norden angrenzenden und bereits von der Wetzlarer Straße erschlossenen Mischgebiet würde dieser Straßenneubau zwar theoretisch die Möglichkeit einer neuen rückwärtigen Bebauung bieten, aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes aber tatsächlich kaum Neubaumöglichkeiten und Nutzen bringen. Trotzdem würden sie über Erschließungsbeiträge an den Kosten des Straßenausbaus beteiligt werden. Lediglich das an der Wetzlarer Straße befindliche, landwirtschaftlich genutzte Flurstück Nr. 53/2 könnte durch die geplante Erschließungsstraße erstmalig erschlossen werden, da eine Erschließung von der Wetzlarer Straße aus momentan nicht möglich ist, weil mit der weiter ortseinwärts gelegenen Fahrbahnverengung und Verkehrsinsel der Beginn der Ortsdurchfahrt endgültig definiert wurde.

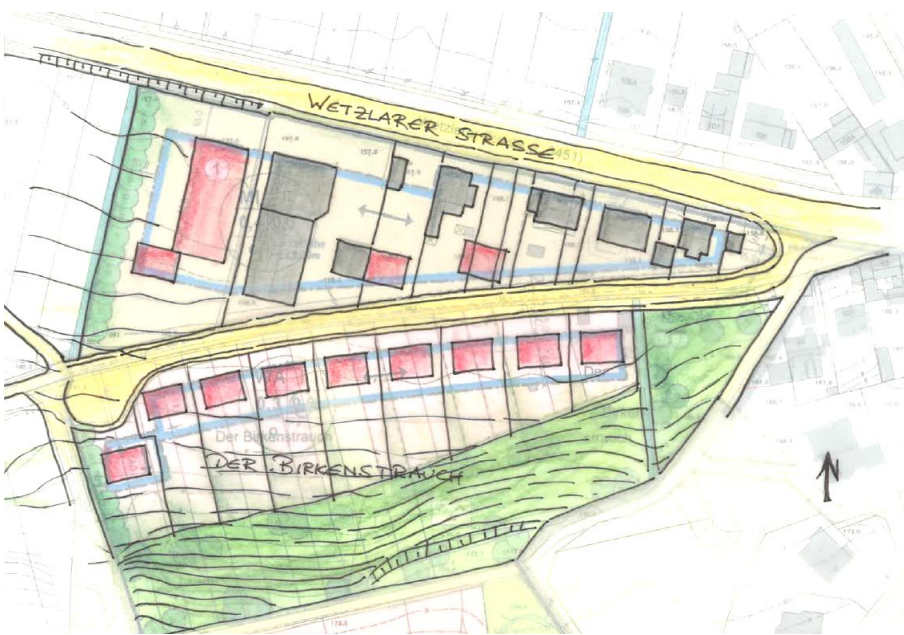


Abbildung 1
Bebauungskonzeption
nach den Festsetzungen
des rechtskräftigen
Bebauungsplanes G 12

Aufgrund des Auftrages des Ortsbeirat, ein dem Vorortcharakter Kleinlindens angemessenes, Bewohnern und Gästen der nahen Grillhütte der Kleinlindener Vereinsgemeinschaft dienendes Baukonzept für den Birkenstrauch zu entwickeln und der Anregung, eine direkte und neue Erschließung von der Wetzlarer Straße aus über die noch landwirtschaftlich genutzte Fläche im Westen des Plangebietes anzudenken, wurde eine vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweichende Konzeption erarbeitet (siehe Abb. 2).

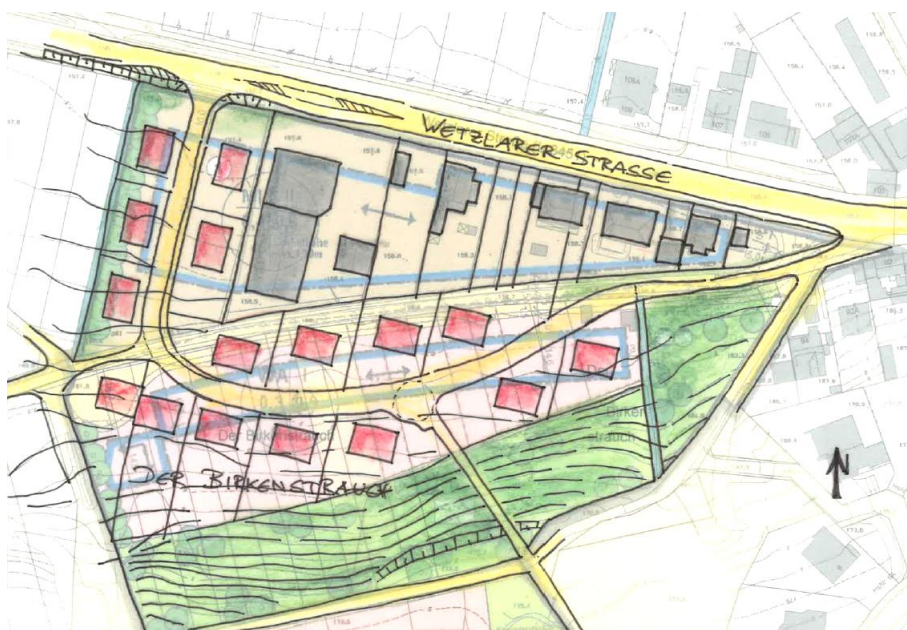


Abbildung 2
vom rechtskräftigen
Bebauungsplan G 12
abweichende
Neukonzeption

Diese sieht zweiseitig angebaute Erschließungsstraßen vor, welche keine Kosten für die bereits bebauten Grundstücke an der Wetzlarer Straße verursachen würden und weiterhin eine Zufahrt zur Grillhütte zulassen würden. Zudem sind kleinere und kompakte Baugrundstücke möglich.

Kritisch ist jedoch die Lage des neuen Anschlusses an die Wetzlarer Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die angelegte Verkehrsinsel bremst ankommende Autofahrer und wurde errichtet, weil die tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten dies erforderten. Die Grenze zwischen außerorts (anbaufrei) und innerorts ist durch die Insel definiert. Die Straßenverkehrsbehörde und Tiefbauamt sprachen sich gegen eine derartige Erschließung aus, eine gleichartige Beurteilung durch das ASV Schotten wurde bisher angenommen. Es ist daher im Verfahren zu prüfen, ob beispielsweise durch eine einseitige Fahrbahnverengung ortseinwärts westlich der neuen Einmündung die Ortseinfahrt, allerdings zu Lasten der Stadt Gießen, verlegt werden könnte.

Zudem ist zu prüfen, ob die städtische Grabenparzelle am westlichen Rand des Plangebietes, welcher derzeit keine Funktion als Entwässerungsgraben mehr zukommt, da sie in Ackerland umgewandelt wurde, sinnvoller Weise in das Baugebiet mit einbezogen werden kann.

Neben der grundlegenden Prüfung und Entwicklung geänderter konzeptioneller Ansätze für das Baugebiet, ist die Anpassung der textlichen Festsetzungen, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung dringend erforderlich.

So sind beispielsweise nach der dem rechtsgültigen Bebauungsplan zu Grunde liegenden Baunutzungsverordnung von 1977 (BauNVO 1977) Vergnügungstätten im Mischgebiet an der Wetzlarer Straße allgemein zulässig, auch wenn ihre Ansiedlung hier dem Vergnügungstättenkonzept der Stadt Gießen widerspräche. Angesichts des vorrangigen städtebaulichen Ziels, hier mit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes die Wohnfunktion in Kleinlinden zu erhalten und vorortgerecht auszubauen, sind das Wohnen störende Nutzungen und Anlagen auszuschließen. Auch der Schutz der im Mischgebiet ansässigen Wohnbevölkerung ist zu berücksichtigen.

Die Wetzlarer Straße, ist als stark frequentierte Ausfahrtsstraße besonders prädestiniert für die Ansiedlung von Vergnügungstätten, wie Spielhallen, von Schnellimbissen oder von Bordellen, welche die vorhandene Wohnnutzung wesentlich stören und ohne entsprechende Planung nicht steuerbare Veränderung des derzeitigen Gebietscharakters bewirken würden. Um den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten sind daher künftig Festsetzungen zu treffen, die

standortverträgliche Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe, Verwaltung und Wohnen stärken und fördern, negativ bestimmte Nutzungen aber ausschließen. Neben dem Ausschluss von Vergnügungstätten, auf sexuellen Handlungen bezogenen Betrieben, ist auch die Erforderlichkeit des Ausschlusses von Gaststätten oder zumindest bestimmter Arten von Gaststätten zu untersuchen, da von diesen auch ein erhebliches Störpotential ausgehen kann.

Zudem gelten im Plangebiet nach der BauNVO 1977 Handelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1.500 m² als kleinflächig und damit zulässig, nach heutiger BauNVO 1990 wären hier nur Handelsbetriebe mit weniger als 1.200 m² allgemein zulässig.

Das starke Verkehrsaufkommen auf der Wetzlarer Straße von mehr als 7.000 Fahrzeugen täglich an den Werktagen Montag bis Freitag, erfordert darüber hinaus eine Auseinandersetzung mit dem gegebenenfalls nach heutigen Standards erforderlichen Lärmschutz für die Wohnbevölkerung und entsprechende gutachterliche Untersuchungen.

Verfahren

Es handelt sich bei diesem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche der im Plangebiet zu verwirklichenden Bebauung liegt deutlich unter 20.000 m². Daher soll der Änderungsbebauungsplan Nr. KL 09/06 „Birkenstrauch“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Aufgrund der relativ kleinen Grundfläche möglicher Bebauungen und der Tatsache, dass durch den geringfügigen Umfang der zusätzlichen Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 1 BauGB kein Umweltbericht erstellt. Eine Pflicht zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft besteht durch die geringe Grundfläche ebenfalls nicht (§ 13a Abs. 2 Punkt 4). Im Rahmen des Bebauungsplanes werden aber die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Plangebietes

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift