

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1079/2018**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 03.04.2018

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: -61-Me/ -2353
 Verfasser/-in: Mühleis, Inge

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	09.04.2018	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

Bebauungsplan Nr. GI 02/07 "Rinn'sche Grube"
hier: Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
- Antrag des Magistrats vom 03.04.2018

Antrag:

„1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und eingeleitet.

2. Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

3. Das in der Anlage 2 dargestellte städtebauliche Konzept/Strukturkonzept wird Grundlage zur Ausarbeitung eines Bebauungsplanvorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Das Areal der ‚Rinn’schen Grube‘ ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt und für ein zukünftiges Wohngebiet vorgesehen. Die IMAXX Projektentwicklungsgesellschaft mbH hat die Liegenschaft Marburger Straße 193 sowie die angrenzende „Rinn’sche Grube“ erworben und beabsichtigt das Areal größtenteils wohnbaulich, aber auch mit gewerblichen Einheiten an der Marburger Straße zu entwickeln. Ein Anteil von rd. 18 % an sozialem Wohnraum soll vorgesehen werden.

Eine neue Gebietserschließung über die derzeitige Zufahrt des Autohauses wird erforderlich, die im ersten Teilstück ebenfalls die Erschließung für ein geplantes Hotel (außerhalb des Geltungsbereichs) sichern soll und im weiteren Verlauf als Stichstraßenlösung das neue Wohnquartier im Bereich der bestehenden Autohauszufahrt an die Marburger Straße anbinden wird. Eine erste Verkehrsuntersuchung ergab, dass die Leistungsfähigkeit dieser Anbindung des Neubaugebietes an die Marburger Straße sichergestellt werden kann. Die Untersuchung soll im Planaufstellungsverfahren noch abgestimmt und ggf. konkretisiert werden.

Mehrere Varianten eines Bebauungskonzeptes wurden seitens der IMAXX Projektentwicklungsgesellschaft GmbH bereits vorgelegt, das Stadtplanungsamt/der Magistrat hat seinerseits strukturelle Konzeptvorgaben für das Gebiet formuliert. Die unterschiedlichen Entwicklungsvorstellungen für das Baugebiet am Ortsrand wurden mehrfach diskutiert und optimiert. Die Annäherung der unterschiedlichen Interessen führte letztendlich zu einem Kompromiss-Konzept (Anlage 2), das als Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf im Rahmen der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens dienen soll.

Zur Realisierung dieses Konzeptes sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gebietsentwicklung zu schaffen, weshalb ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten ist.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 02/07 „Rinn’sche Grube“ wird im Nordosten vom Baugebiet Hunfeld, im Südosten von den an die Marburger Straße grenzenden Flurstücken mit Bestands-

Wohnbebauung, im Südwesten von einer gewerblich genutzten Parzelle (Autowaschanlage) sowie dem geplanten Hotel-Neubau und im Nordwesten von einem weitläufigen Grundstück mit Einfamilienhaus sowie der Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Parzellen begrenzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 2,4 Hektar. Die Planung betrifft die Flurstücke 101/9, 101/4, 101/11, 102/1 und 103 sowie teilweise 245 / 2 in der Gemarkung Gießen, Flur 23 (Stand: März 2018).

Der geltende Regionalplan Mittelhessen (2010) weist für den Plangeltungsbereich Vorranggebiet Siedlung Bestand und im Bereich der Grün- und Freifläche Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft bzw. Landwirtschaft sowie Regionaler Grünzug aus. Die angestrebte bauliche Entwicklung bzw. Umstrukturierung stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen von 2006 (FNP) ist die Fläche im Bereich des Autohauses als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt. Der unbebaute Bereich der Rinn'schen Grube ist dagegen als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Weiterhin ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz-Symbol dargestellt.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan soll insbesondere die qualitative sowie quantitative Entwicklung eines Neubaugebietes in dieser Ortsrandlage unter Einbezug und Weiterentwicklung eines durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckten Teilbereichs gesichert werden.

Konkret liegt die Liegenschaft mit der Autohausnutzung im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplan GI 02/05 „Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße“, der für diesen Teil ein Mischgebiet ausweist. Dieses Mischgebiet wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weiterhin als Mischgebiet erhalten, allerdings insbesondere hinsichtlich einer neuen Erschließung und angepasster Baugrenzen überplant und mit weiteren Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes ergänzt.

Der Bebauungsplan soll folgende im Strukturkonzept konkretisierten Planungsziele umsetzen:

- Anbindung des neuen Quartiers an die Marburger Straße und Verlauf der Erschließung (verkehrsberuhigte Stichstraße);
- Festsetzung eines Mischgebietes mit gewerblichem Anteil (von rd. 1/3 der Geschossfläche) an der Marburger Straße und Festsetzung eines Wohngebietes;
- Geschosswohnungsbau mit Wohnungsmix inklusive sozialem Wohnungsbau: Begrenzung auf rd. 150 Wohneinheiten, davon max. 26 soziale Wohneinheiten (entspricht ca. 18 % Sozialquote);
- Sicherung von ausreichend familiengerechten Wohnformen (z.B. in den Erdgeschossen vorrangig 4 ZKB-Wohnungen mit Gartenzugang);
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs der MFH größtenteils in Tiefgaragen, auf straßenständigen Stellplätzen sowie beim ‚Familienwohnen‘ auch in Carports und Garagen;
- Höhenbegrenzung im nordöstlichen Wohngebiet auf max. zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss und teilweise Tiefgaragengeschoss;
- Höhenbegrenzung im südwestlichen Mischgebiet auf max. drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss und Tiefgaragengeschoss;
- Sicherung eines für den Ortsrandbereich angemessenen Grünanteils im Gebiet sowie einer Gebiets eingrünung gegenüber dem Außenbereich;
- Erhaltung und Entwicklung eines angrenzenden Grün-Bereichs mit Spielplatz sowie naturnaher Regenrückhaltung.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird wegen der Lage der Rinn'schen Grube im Außenbereich sowie der erkannten insbesondere Umwelt bezogenen Untersuchungsanforderungen im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet und in den Planentwurf planerisch integriert.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden werden sowohl zum Vorentwurf wie auch zum Planentwurf beteiligt. Für den Bebauungsplanentwurf wird zuvor ein gesonderter Beschluss eingeholt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 02/07 „Rinn'sche Grube“,
2. Strukturkonzept „Rinn'sche Grube“ (März 2018)