

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1134/2018**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 04.05.2018

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	28.05.2018	Entscheidung
Ortsbeirat Kleinlinden	13.06.2018	Beratung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. KL 09/07 "Theodor-Storm-Weg" zur
 2. Änderung des Bebauungsplanes G12 "Hinter der Burg" und dessen 1. Änderung sowie
 zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. KL 12 "Ortserweiterung Kleinlinden -
 Teilbereich am Allendorfer Weg"
 - Antrag des Magistrats vom 04.05.2018 -**

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. KL 09/07 ‚Theodor-Storm-Weg‘ 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.

Aufgrund geänderter Planungsziele wurde für den Teilbereich Birkenstrauch 2015 ein erneuter Einleitungsbeschluss gefasst, der wiederum, nach Durchführung erster Beteiligungsverfahren, wegen der schwierigen Konfliktlage aktuell nicht weitergeführt wird. Für den Bereich Holunderweg konnten bereits einvernehmliche Lösungen ohne Bebauungsplanänderungen gefunden werden.

Für den Teilbereich am Theodor-Storm-Weg soll hiermit ein selbständiges Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden, welches über die 2012 umfassten Freiflächen hinaus auch die nördlich an die Schule angrenzende Freifläche, die nicht mehr zu Schulzwecken benötigt wird, einbezieht. Aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Kleinlinden soll im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geprüft werden, ob diese öffentlichen Flächen einer Wohnbebauung zugeführt und die westliche Anbindung von Schule und Kindergarten verbessert werden können.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet erstreckt sich vom Kindergarten und der Brüder-Grimm-Schule im Süden bis zur Hermann-Löns-Straße im Norden (siehe Anlage und folgende Abbildung). Die Plangebietsgrenze verläuft im Norden entlang der Nord- und Ostseite der noch unbebauten städtischen Grundstücke zwischen der Hermann-Löns-Straße und des Theodor-Storm-Wegs und weiter bis zu der Grünfläche an den Sportanlagen der Brüder-Grimm-Schule. Sie führt dann entlang der Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung auf der Südseite des Theodor-Storm-Wegs bis zu dessen östlichem Straßenende. Dann folgt sie dem nördlich anschließenden Verbindungsweg zur Hermann-Löns-Straße und der Südwestgrenzen der an der Hermann-Löns-Straße gelegenen Baugrundstücken nach Südosten bis zur hinteren Grenze der Wohnbebauung an der Lützellindener Straße. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Kindergarten und die Brüder-Grimm-Schule bzw. im Südosten endet es nördlich der Laufbahn der Schule. Im Westen begrenzen die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung am Fontaneweg das Plangebiet.



Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (blau hinterlegt, ohne Maßstab, genordet)

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,8 ha und befindet sich vollständig im städtischen Eigentum. Es umfasst die Grundstücke der Gemarkung Kleinlinden, Flur 1 Nr. 1137 teilweise, Flur 5 Nr. 373, 374/2, 376, 394/2 teilweise und 395/8 teilweise (Stand April 2018).

Dieser Bebauungsplan ändert vorrangig Teilbereiche der seit 1977 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes G 12 „Hinter der Burg“. Nur das direkt an die Hermann-Löns-Straße anschließende, unbebaute Grundstück Nr. 373 liegt im Bereich des Bebauungsplanes G 12 „Hinter der Burg“, rechtskräftig seit 1974.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Bereich der unbebauten Grundstücke zwischen der Hermann-Löns-Straße und der Freifläche an der Brüder-Grimm-Schule als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die Freiflächen an der Schule südlich und östlich des Theodor-Sturm-Weges werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird auch in dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Bereich im nördlichen Teil als öffentliche Grün- und Wegeverbindung festgesetzt. Diese im Bebauungsplan bereits vor 35 Jahren festgesetzte Wegeverbindung wurde jedoch bis heute nicht ausgebaut.

Zwischen der Hermann-Löns-Straße und dem Theodor-Sturm-Weg könnten an Stelle der derzeitigen Wiesenfläche zwei Baugrundstücke gebildet werden, deren Bebauung allerdings durch die am östlichen Grundstücksrand verlaufenden Leitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanäle eingeschränkt wird, welche dauerhaft durch entsprechende Leitungsrechte

gesichert und bei Bedarf zugänglich erhalten werden müssen. Die Verlegung der Schmutz- und Regenwasserkanäle aus den Grundstücken heraus über den Fontaneweg in die Hermann-Löns-Straße wäre zu aufwendig. Somit bliebe nur die Möglichkeit, die Kanäle in den Grundstücken zu belassen und die Schachtbauwerke zu überbrücken. Aufgrund der unterschiedlichen Gefälleverhältnisse beider Haltungen ist das nicht so ohne weiteres möglich. Wahrscheinlich ließe sich dies nur durch die Auswechslung dieser vier Haltungen realisieren.

Südlich des Theodor-Storm-Weges wird, analog der Darstellung im Flächennutzungsplan, in der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung eine Fläche für Kindergarten/Kindertagesstätte festgesetzt. Der Bau und Ausbau der Kindertagesstätte erfolgte bis heute ohne Beanspruchung dieser Fläche. Diese derzeit mit Extensivrasen und Einzelgehölzen gestaltete, städtische Fläche soll in Ergänzung der vorhandenen Bebauung in Teilen einer privaten Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden als auch einer verbesserten Anbindung des Kindergartens und der Brüder-Grimm-Schule aus Nordwesten dienen. In diesem Zusammenhang können eine befestigte Fußwegeverbindung von dem Theodor-Storm-Weg zu der Brüder-Grimm-Schule und der Kindertagesstätte und diesen Einrichtungen zugeordnete Stellplätze geschaffen werden.

Die Fläche nördlich der Sportanlagen der Brüder-Grimm-Schule ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Sie ist für den Schulbetrieb nicht erforderlich und könnte daher ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden. Derzeit ist sie eine extensiv genutzte Obstwiese mit teilweise sehr alten, aber auch einigen frisch gesetzten Obstbäumen.

Die Bebauung ist sowohl mit Einzel- und Doppelhäusern vorstellbar als auch mit Reihenhäusern, da angesichts der gestiegenen Bau- und Immobilienpreise die letztere Hausform insbesondere von jungen Familien stark nachgefragt wird (siehe Anlagen 2 und 3 mit Beispielen für eine aufgelockerte Bebauungsvariante und eine verdichtete Bebauungskonzeption mit Reihenhäusern).

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 dieser Änderungsbebauungsplan 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, hier insbesondere Fragen des Artenschutzes im Bereich der höhlenreichen Obstbäume, sachgerecht dargestellt. Eine entsprechende Kartierung ist beauftragt.

Um Beschlussfassung wird gebeten

Anlagen:

1. Abgrenzung des Plangebietes
2. Variante für eine verdichtete Bebauung mit überwiegend Reihenhäusern

3. Variante für eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern

N e i d e l (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift