

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1813/2019**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 21.08.2019

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Bu/Co – 2324 -
 Verfasser/-in: Buns, Oliver

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	09.09.2019	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Ortsbeirat Rödgen		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Bebauungsplan RÖ 07/05 „In der Roos,,
 hier: Abwägung und Satzungsbeschluss
 - Antrag des Magistrats vom 21.8.2019 -**

Antrag:

- „1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3,4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der in Anlage 2 aufgeführte Bebauungsplan RÖ 07/05 ‚In der Roos‘ wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Nach einem Einleitungsbeschluss vom 18.12.2014 und der frühzeitigen Unterrichtung vom 13.7.2015 bis 27.7.2015 sowie der zweifachen Offenlage des Planentwurfs soll der vorliegende Plan nun nach Abwägung der Anregungen und Bedenken der Bürgerschaft und der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen werden.

In Rödgen stehen keine Baulandreserven mehr 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. Dabei steht die Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich gegenüber dem weiteren Verbrauch landwirtschaftlich genutzter oder naturschutzfachlich hochwertiger Flächen im Außenbereich auf Grundlage des § 1 (5) Satz 3 BauGB im Vordergrund.

Geltungsbereich und Ziele der Bebauungsplanung

Der räumliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes RÖ 07/05 „In der Roos“ umfasst gegenüber der Verfahrenseinleitung einen verkleinerten Geltungsbereich, da 2 bebaute Grundstücke an der Udersbergstraße nur noch mit ihren unbebauten Gärten im Geltungsbereich verbleiben.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt rd. 2,8 ha.

Mit dem Bebauungsplan RÖ 07/05 „In der Roos“ soll die Entwicklung eines Baugebietes auf den bisher unbebauten Flurstücken in der Rödgener Ortsmitte, mit bis zu 33 Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser unter Berücksichtigung des Vorranges der Innenentwicklung gemäß §1(5) Satz 3 BauGB realisiert werden. Hiermit soll die Sicherung und Fortentwicklungsmöglichkeit der vorhandenen Infrastruktur Rödgens unterstützt werden. Dabei wird insbesondere dem seit Jahrzehnten von Anwohnern geforderten Ziel des Erhaltes rückwärtiger Gartengrundstücke und damit der Vermeidung der erschließungsbeitragspflichtigen Baulandumlegung unter Einbeziehung dieser Gartengrundstücke gefolgt, so dass eine Überwindung des ebenso lange vorhandenen Widerstandes eines großen Teils der Anwohner gegen eine solche Erschließung nunmehr möglich erscheint. Somit kann nun nach Einschätzung des Magistrates als Ergebnis eines langen Beteiligungs- und Umplanungsprozesses im Einklang mit den Vorstellungen der meisten Anliegerinnen und Anlieger weiter geplant werden.

Ebenfalls in diesem Beteiligungsprozess vorgebrachte Ziele wie die unbedingte Vermeidung von KFZ-Schleichwegen bei gleichzeitigem Erhalt der Fuß- und Radverbindungen können mit der modifizierten Planung nun ebenso umgesetzt werden wie eine ausreichende Durchgrünung des neuen Baugebietes. Somit kann der beklagte Verlust der „grünen Lunge“ Rödgens, als welche das Plangebiet vielfach von Bürgern bezeichnet wurde, teilweise kompensiert werden. Die Einfügung der Neubebauung in das Ortsbild als weiteres Ziel wird durch die maximal eineinhalbgeschossige Bauweise mit geneigten Satteldächern in dem abfallenden Gelände, mit Ausblick auf den Kirchturm in der Ortsmitte, ebenso verfolgt wie dies durch die Festsetzung einer kleinteiligen

Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geschieht. Das abfallende Gelände stellt auch eine Herausforderung für die Entwässerung des Gebietes dar, so dass die Herstellung eines tragfähigen Entwässerungskonzeptes ebenfalls als Ziel in dem vorliegenden Entwurf umgesetzt wurde, indem ausreichende Straßenbreiten und lange gerade Straßenabschnitte für die problemlose Unterbringung von Staukanälen sorgen sollen. Für dieses infrastrukturelle Ziel wurde hiermit ebenso eine Lösung gefunden wie für die Vermeidung der Notwendigkeit des Wendens für Müllabfuhr und Feuerwehr beim Durchfahren des Gebietes.

Die Berücksichtigung der Interessen der ansässigen, im Nebenerwerb betriebenen Landwirtschaft durch den Ortslandwirt wurde als Ziel der Planung integriert. Durch die erreichten Optionen einer Beibehaltung der genehmigten Nutzung (Gerätehalle ohne Tierhaltung) im Plangebiet oder Verlegung auf Alternativstandorte im oder außerhalb des Plangebietes sieht der Magistrat eine ausreichende Problemlösung auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Planungsverfahren und bisherige Beteiligungsergebnisse

Da hier dem Innenentwicklungsgebot des § 1 (5) Satz 3 BauGB folgend eine Freifläche im Innenbereich beplant wird, und da der Geltungsbereich dabei in einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche liegt, wird das Planverfahren gemäß einschlägiger Rechtskommentierung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB durchgeführt. Zudem liegt weder ein Natura 2000-Gebiet vor, noch werden mehr als 20.000 qm zulässige Grundfläche festgesetzt, so dass alle Voraussetzungen für ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB vorliegen.

Es wird somit nach § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt.

Die Einschätzung der Gutachter ergab bereits frühzeitig, dass eine Bebauung trotz des Vorkommens zweier geschützter Arten (Heller und Dunkler Ameisenbläuling) im Gebiet grundsätzlich möglich sein wird. Daher wurde am beschleunigten Bebauungsplanverfahren gem. § 13 a BauGB festgehalten.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurden floristische und faunistische Kartierungen in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse bereits 2018 zur 1. Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vollständig vorlagen. Zur 2. Offenlage wurde der artenschutzrechtliche Fachbeitrag noch einmal überarbeitet ausgelegt.

In der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 (1) BauGB vom 13.07. bis 27.07.2015 und in weiteren informellen Beteiligungsveranstaltungen am 19.11.2016 (Ortsbegehung mit anschließender Bürgerversammlung) und am 29.06.2017 (Bürgerinformationsveranstaltung) wurden Anregungen und Bedenken der Bürgerschaft wiederholt und umfangreich ermittelt – in der letzten Veranstaltung am 29.06.2017 bereits auf Grundlage eines gegenüber der frühzeitigen Beteiligung grundlegend überarbeiteten Entwurfs, der weitreichende Zustimmung der anwesenden Bürgerinnen und Bürger fand. Selbst dieser Entwurfsstand wurde noch einmal angepasst, um einer Anliegerin einen

barrierefreien Zugang zu ihrem Garten zu ermöglichen und um einen von einem Hausgrundstück als eigenes Flurstück abgeteilten Hausgarten separat zu erschließen.

Somit wurden zur 1. und 2. Offenlage des überarbeiteten Entwurfs, der in Ämterrunden und Einzelabstimmungen auch mit Verwaltung und Trägern öffentlicher Belange (MWB, Stadtwerke) vorabgestimmt und durch die angelaufene Erschließungsplanung bestätigt wurde, nur noch fünf (1. Offenlage) bzw. drei (2. Offenlage) Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben, wovon allerdings jeweils eine Stellungnahme von einer „Anliegergemeinschaft“ mit zahlreichen Unterschriften abgegeben wurde.

Als weiterer Betroffener beharrt der mit zwei Grundstücken inkl. einer Gerätehalle im Plangebiet ansässige Ortslandwirt auf der Unverzichtbarkeit der Grundstücke für seinen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb.

Die Einwendungen beider verbliebenen, die Planung ablehnenden Parteien wurden wie folgend dargestellt abgewogen.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Nach Durchführung der somit dreimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der zweimaligen Trägeranhörung sind für die erforderliche Abwägung folgende wesentlichen Anregungen verblieben:

1. Zur Durchführung der Planung muss ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren angestrengt werden. Es ist vorgesehen, dass der Helle und Dunkle Ameisenbläuling nach Schlüpfen der Falter im Juli/ August des Jahres vor Beginn der Erschließung abgefangen werden und auf die Ausgleichsfläche „Krebwiesen“ nördlich des Canon-Geländes verbracht werden. Diese Flächen gelten dabei auch als artenschutzrechtliche FCS-Maßnahme (Favorable Conservation Status).
2. Der Ortslandwirt legte nach Abschluss der 2. Offenlage eine Baugenehmigung für seine Halle aus dem Jahre 1955 vor, welche zur Erstellung einer Gerätehalle ausgestellt wurde. Die von ihm im Beteiligungsverfahren genannte Nutzung als Rinderstall und Schafstall im Winter sowie teilweise als Scheune stimmt nicht mit dieser Genehmigung überein, so dass diese ungenehmigte und, aufgrund bestehender Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft, problematische Nutzung nicht fortgesetzt werden kann. Angesichts der geringen Größe der beiden Grundstücke, eines davon mit der Gerätehalle, von insgesamt 1673 m² (0,17 ha) im Verhältnis zu 70 ha bewirtschafteter Gesamtfläche und der fehlenden Verbindung mit der Hofstelle im Ortskern (fehlende Sichtverbindung, 150 m Entfernung) wurden die Belange zur Weiternutzung der Grundstücke für die Rinderstallhaltung und dadurch bedingte Mistlagerung abgewogen.

Dem Landwirt im Nebenerwerbsbetrieb steht die Möglichkeit offen,

- a) .. die nach Abzug der hier nötigen Flächen für die Erschließungsstraße verbleibende Grundstücksfläche mit der so erhaltenen Gerätehalle nach Teilnahme am Umlegungsverfahren und der Zuweisung als Wohnbauland weiterhin zum Abstellen landwirtschaftlichen Gerätes zu nutzen und später mit Wohnnutzung zu bebauen.

- b) .. den Tausch gegen eine im Plan fast benachbart liegende kleinere Landwirtschaftsfläche vorzunehmen, um so den Wertausgleich durch die Umwandlung in Wohnbauland zu umgehen und weiterhin eine Landwirtschaftsfläche für eine mit dem Wohnen verträgliche Nutzung (Abstellen v. Gerät, Gartenbau, Kinderbauernhof) im Gebiet zu behalten Die Gerätehalle muss dann extern neu errichtet werden. Ein vom Magistrat in 2018 angebotenes entsprechendes Grundstück für die Gerätehalle in relativer Nähe zur Hofstelle wurde vom Landwirt abgelehnt.
- c) .. die Grundstücke vollständig gegen Flächen im Umland tauschen, auf denen dann auch ein Rinderstall errichtet werden kann. Hierfür stehen u.a. 20 ha städtische Flächen zur Auswahl, die derzeit an den Landwirt verpachtet sind.

Da der Landwirt hier u.a. auf eine nicht genehmigte Nutzung (Rinderstall) beharrt, im Weiteren aber nicht begründet, warum die genehmigte Abstellnutzung nicht auch auf die Ersatzflächen im Plangebiet oder in das Umland verlagert werden könnte, wobei dann auch ein geeigneter Standort für eine mit Rinderhaltung kombinierte Gerätehalle gefunden werden könnte, wurden seine Belange abgewogen.

Die Abwägung erfolgt auch, weil der Betrieb ca. 70 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (davon rd. 21 ha städtischer Fläche), insbesondere am Rödgener Ortsrand, bewirtschaftet, so dass die Existenzgrundlage des Betriebs durch den beabsichtigten Bebauungsplan nicht in Frage steht, zumal der Bebauungsplan den Betrieb nicht dazu zwingt, die legale Bewirtschaftung der Flächen aufzugeben.

- 3. Die Einwendungen zweier derzeit nur über den (südlich der Udersbergstraße verlaufenden) Asphaltweg angebundenen und damit nicht ordnungsgemäß erschlossenen Anlieger, sie wären bereits über die Udersbergstraße erschlossen, und die Einwendungen der Eigentümer der Eckgrundstücke zur Helgenstockstraße werden mit Hinweis auf gültiges Erschließungsbeitragsrecht abgewogen.
- 4. Die generellen Bedenken zum Wegfall von „In der Roos“ als „Grüne Lunge“ werden mit Hinweis auf die Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen durch das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus dem Jahr 2014 abgewogen, welche hierin feststellen, dass eine maßvolle Bebauung des Gebietes aus bioklimatischer Sicht möglich ist.
- 5. Die generellen Bedenken zum Wegfall als grüne Erholungsfläche zum Spaziergehen für Ältere und zum Spielen für Kinder werden mit Hinweis auf die eingeschränkte Nutzbarkeit als Erholungsfläche (Wiesen nicht betretbar; nur asphaltierte Wege nutzbar) und die Ausweichmöglichkeiten auf das sehr nahe Umland mit gleichen und sogar höheren Erholungsqualitäten (offene Landschaft) abgewogen.
- 6. Die generellen Bedenken gegen eine Verkehrszunahme durch die Planung werden mit Hinweis auf die Ableitung des entstehenden Verkehrs auf die Ortsdurchfahrt

über die als Wohnsammelstraße gut ausgebaute Helgenstockstraße und den durch Rechtsprechung bewertbaren geringen und kaum abwägungsrelevanten Umfang des Verkehrs abgewogen.

Das seit Jahrzehnten deutlich gewordene Akzeptanzproblem der Anwohnerschaft gegenüber einer Bebauung durch die teilweise ungewollte Erschließung von Gärten zu Bauland konnte hingegen durch den vorliegenden Entwurf nahezu vollständig entschärft werden.

Weiteres Vorgehen

Aufgrund des erheblichen Abwägungsumfangs wird um zweifache Beratung im Ortsbeirat Rödgen und zweifache Beratung (am 10.9. und am 29.10.2019) im Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr mit entsprechender Beschlussfassung zur übernächsten Stadtverordnetensitzung am 12.11.2019 gebeten.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplankarte (verkleinert) mit Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan

N e i d e l (Bürgermeister)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift