

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0241/2021**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 04.08.2021

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: -61-Hn/Mi - 2331
 Verfasser/-in: Henrich, Stephan

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. GI 03/22 „Eulenkopf“

hier: Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

- Antrag des Magistrats vom 04.08.2021

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 nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren mit Vorprüfung des Einzelfalles aufgestellt.

3. Die in der Anlage 2 in Auszügen dargestellte Machbarkeitsstudie mit Optimierungsplanung für eine neue Gebietsinfrastruktur wird Grundlage zur Ausarbeitung eines Bebauungsplanes und für die frühzeitige Beteiligung.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist mit der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Nach der Erstellung, Abstimmung, Beschlussfassung und anschließenden Optimierung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) im Rahmen des

Förderprogrammes „Soziale Stadt“ wurde bis Mitte 2020 noch eine Machbarkeitsstudie für ein Multifunktionsgebäude ergänzt.

Die anschließende Auswertung dieser Planungen und Entscheidungen über die Realisierung und Priorisierung von Projekten zur Verbesserung der Gebietsinfrastruktur haben u.a. ergeben, dass erstmals ein Bebauungsplan für das gesamte Wohnquartier und die Grün- sowie Freiflächen am Eulenkopf aufgestellt werden muss.

Hiermit wird der Bewohnerschaft erneut die Möglichkeit zur Beteiligung eröffnet.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 03/22 „Eulenkopf“ wird vom Straßengeviert A 485, Rudolf-Diesel-Straße/B 49, Heyerweg und Rödgener Straße umgrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 10,1 Hektar und umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 54 die Flurstücke 2/8, 2/15+16, 2/18-20, 41/1, 42, 43/5 teilweise/tlw., 44/3 tlw., 45, 6, 47/1, 52-54, 69/2 (Stand: Juli 2021).

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen von 2000 (FNP) ist die gesamte bebaute Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche (Bestand) mit Gebietsinfrastruktur (Kindergarten, Jugendtreff) dargestellt. Der unbebaute Bereich ist dagegen als Grün- und Freiflächen mit unterschiedlichen Symbolen für Freiraum-Infrastruktur (Sportanlagen, Spielplatz), dem Nutzungszweck Parkanlage und der Altlasten-Kennzeichnung ausgewiesen. Auch die südlich der Rudolf-Diesel-Straße und östlich der A 485 verlaufende Haupt-Fernwärmeleitung ist dargestellt.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan soll folgende im Strukturkonzept hergeleiteten sowie die sonstigen Planungsziele umsetzen:

- Baurecht-Schaffung für die neue soziale Gebietsinfrastruktur im Außenbereich (Quartierstreff; Jugendtreff) und ggf. auch dortige An- und Ausbaumaßnahmen der Wohnbau Gießen,
- Sicherung und Festsetzung weiter Teile der Bestandsbebauung als Allgemeines Wohngebiet, soweit lärmrechtlich zulässig,
- Ermöglichung von Aufstockungslösungen oder sonstigen An- oder Umbaumaßnahmen im Wohnbau-Bestand,
- Aufwertung der großen Grünfreifläche gemäß ISEK-Handlungsfeld 7.9, mit Klärung der Sanierungsperspektive und planungsrechtliche Absicherung der Sport- und Spielanlagen,
- Ausweisung einer Waldentwicklungsfläche im Bereich der Sukzessionsfläche an der Autobahn, in der im Stadtgebiet im Zuge von Planungsvorhaben entstehender

Ersatzaufforstungs-Bedarf auf Investoren-Kosten integriert wird und die als Naherholungsraum aufgewertet wird,

- Optimierung des Verkehrs- und Parkkonzeptes im Quartier, u.a. mit den ISEK-Maßnahmen einer Aufwertung der „kleinen“ Rödgener Straße (Parkraum-Neuordnung, ggf. mit Eigentums-Neuregelung, Verbesserungen für Fuß- und Radverkehr mit neuem Gehweg und Beleuchtung) und Sicherung eines internen Wegenetzes.

Im Juli 2021 wurden durch die Stadtverordnetenversammlung zu mehreren anderen Planungsverfahren Ziele zur Erhöhung sozial geförderter Wohnungen und bezüglich der Miethöhe eingeschränkter Wohneinheiten sowie von vertraglich und ggf. per Festsetzung abzusichernder PV-Anlagen beschlossen. Diese werden hier aufgrund der besonderen Eigentums-Situation im Plangebiet über die Wohnbau Gießen GmbH direkt berücksichtigt. Einer eigenen Festsetzung bedarf es daher nicht.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 03/22 „Eulenkopf“ soll und kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich vornehmlich um die planungsrechtliche Absicherung mit teilweiser Umwidmung eines Siedlungsbestandes sowie eine nur geringfügige Ergänzung von Baurechten (insbesondere für die Gebiets-Infrastruktur) im Außenbereich handelt.

Trotz der Größe des gesamten Plangebietes mit über 10 ha wird eine zulässige Grundfläche von unter 20.000 m² vorbereitet. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, wonach von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings abgesehen wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Die benachbart rechtskräftig vorhandenen und innerhalb der letzten 7 Jahre aufgestellten Bebauungspläne „Am Alten Flughafen“ (I - III) und „Ehemaliges Motorpool-Gelände“ wurden im Vollverfahren entwickelt und sind daher nicht anrechenbar.

Aufgrund der überwiegenden Grün- und Freiflächen sowie der Altlasten-Situation im räumlichen Geltungsbereich wird die Fallgruppe 2 des beschleunigten Verfahrens angewandt. Hierbei wird nach der Verfahrenseinleitung eine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt und mit ausgewählten Behörden sowie den Naturschutzverbänden abgestimmt. Sofern im Ergebnis nachgewiesen werden kann, dass die Bebauungsplanung keine erheblichen Umwelteinwirkungen haben wird, kann der Bebauungsplan im weiteren Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt werden.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planziele gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 03/22 „Eulenkopf“
(Aufstellungsbeschluss)
2. Auszüge aus ISEK und Optimierungsplanung (2021)

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