

**Der Magistrat**

**Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Vorlagennummer: **STV/0688/2022**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 25.02.2022

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

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

**Betreff:**  
**Bebauungsplan Nr. GI 05/24 "Gartenbau-Areal"**  
**hier: Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes**  
**- Antrag des Magistrats vom 25.02.2022**

**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 Umweltbericht und zweimaliger Beteiligung aufgestellt.
3. Das in der Anlage 2 in einem Lageplan dargestellte Vorplanungs-Konzept für eine Rettungswache wird zur Kenntnis genommen. Es wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzeitig ausgeführt und durch geeignete Festsetzungen berücksichtigt.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

**Begründung:**

Anlass der Bebauungsplanung

Nach der Vorabstimmung einer langfristigen Entwicklungsplanung für den Hauptstandort des städtischen Garten- und Friedhofsamtes (Anlage 3), bei der zunächst bis etwa 2025 die Stadtgärtnerei vom Steinberger Weg und große Teile des Fuhrparks von der Schlachthofstraße an den Hauptstandort an der Heuchelheimer Straße verlegt werden sollen, soll das Baurecht für diese bauliche Entwicklung mit neuen Hallen und Verkehrs-/Lagerflächen geschaffen werden. Ein hierfür erforderlicher Bebauungsplan soll auch die Umsetzung verkehrlicher Zielsetzungen bezüglich eines für Fuß- und Radverkehr sicheren Ausbaus der

Heuchelheimer Straße und des anschließenden Abschnittes der Paul-Zipp-Straße sowie Ausbau-Optionen des an der Paul-Zipp-Straße liegende Gartenbau-Betriebes vorbereiten.

Zudem wird die Bebauungsplanung auch noch die kurzfristig zur Realisierung anstehende Errichtung einer Rettungswache im Bereich eines frei werdenden Gewächshauses des Gartenamtes berücksichtigen.

#### Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 05/24 „Gartenbau-Areal“ liegt zwischen Heuchelheimer Straße, Paul-Zipp-Straße und B 429, wobei 2 Klein- und Freizeitgartenflächen westlich der B 429-Anschlussrampe nicht Bestandteil des Geltungsbereiches werden.

Der räumliche Geltungsbereich ist zur Einleitung rd. 9,0 ha groß.

#### Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der geltende Regionalplan Mittelhessen (2010) weist für das Plangebiet folgende Freiraumfunktionen aus:

- Vorranggebiet Regionaler Grünzug,
- Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und besondere Klimafunktionen.

Im derzeit ausliegenden Fortschreibungsentwurf sind die besonderen Klimafunktionen gestrichen, aber ein kleines Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz und für Natur und Landschaft ergänzt worden.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet Landwirtschaftsfläche mit der Zweckbestimmung Erwerbs-Gartenbau und Verkehrsfläche (Landesstraße) dar.

#### Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

- Die langfristige Entwicklung des Gartenamt-Standortes, an dem einige bisher auf externen Flächen untergebrachte Einrichtungen konzentriert werden sollen, wird mit dem geplanten Bau weiterer Hallen, Lager- und Verkehrsflächen planungsrechtlich auf einer geordneten Grundlage erfolgen. Ggf. sollen weitere Flächen akquiriert werden, wofür der Bebauungsplan die Grundlage darstellt.
- Die verkehrliche und entwässerungsmäßige Erschließung dieses Standortes soll verbessert werden.
- Der restliche Ausbau der Paul-Zipp-Straße mit einem für alle Verkehrsteilnehmer/innen gesicherten Knoten an der Heuchelheimer Straße und einem ausreichenden Regelquerschnitt mit mindestens einem Gehweg auf Höhe der Baumschule soll planungsrechtlich und dann bodenordnerisch vorbereitet werden.
- Für den stark frequentierten und (mit rd. 2,5 m) zu schmalen Zweirichtungs-Fuß-/Radweg zwischen Heuchelheim und Gießen-West soll eine angemessene Verbreiterung bzw. richtliniengemäße Lösung entwickelt werden.
- Die für 2022 vorgesehene Errichtung einer DRK-Rettungswache, mit ihrer verkehrlichen Anbindung an die Heuchelheimer Straße, soll beim Aufstellungsverfahren berücksichtigt werden, wobei eine vorgezogene Baugenehmigung auf der Grundlage des §35 BauGB angestrebt wird.

- Die langfristigen Entwicklungsziele der Baumschule sollen erfasst und in die Bebauungsplanung integriert werden.
- Die Realisierung einer auf Biomasse basierenden Energieversorgung soll geprüft sowie der Bau und die Nutzung von Solaranlagen umgesetzt werden.
- Eine nachhaltige ressourcenschonende Realisierung der Bauvorhaben hat Priorität.
- Maßnahmen zur Anpassung an die Klimakrise sind zu definieren und umzusetzen.
- Eine Grün- und naturschutzrechtliche Ausgleichskonzeption mit dem Ziel der Förderung der Biodiversität zur Definierung von Begrünungsfestsetzungen wird erarbeitet.

#### Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Umweltbericht und zweimaliger Beteiligung (jeweils Öffentlichkeit und TÖB/Behörden zu Vorentwurf und Entwurf) aufgestellt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

#### **Anlagen:**

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 05/24 „Gartenbau-Areal“ (Aufstellungsbeschluss)
2. Vorplanung einer DRK-Rettungswache (Lageplan)
3. Entwicklungsplanung des Gartenamt-Hauptstandortes an der Heuchelheimer Straße
4. Klimacheck (zur Einleitung)

---

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift