

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0797/2022**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 25.04.2022

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Ra/Mi - 2338
 Verfasser/-in: Rausch, Bettina

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Klima-, Umwelt-, und Naturschutz, Stadtentwicklung, Energie und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Kellertheaterquartier - im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB
hier: Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss für den Bereich „Kellertheaterquartier“
- Antrag des Magistrats vom 25.04.2022 -

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) das Verfahren zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich ‚Kellertheaterquartier‘ eingeleitet.
2. Der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Kellertheaterquartier‘ wird beschlossen.
3. Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist zeitgleich mit dem Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan-Änderungsentwurf GI 03/08 ‚Marshall-Siedlung‘, 3. Änderung, Teilgebiet Kellertheaterquartier durchzuführen.“

Begründung:

Anlass der Planänderung

Die Universitätsstadt Gießen beabsichtigt die bauliche Entwicklung des Bereiches „Kellertheaterquartier“ zwischen der Rödgener Straße im Norden, der Monroestraße im Westen und durch die angrenzenden Grundstücke der Lebenshilfe Gießen e. V. und des Deutschen Alpenvereins - Sektion Gießen Oberhessen im Osten - sowie im Süden durch das angrenzende Grundstück der Sophie-Scholl-Schule. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,3 ha. Die Anpassung des Flächennutzungsplans bezieht sich innerhalb des Plangebietes auf einen Änderungsbereich von ca. 2,3 ha.

Der von der Änderung umfasste Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2000) als Mischbaufläche dargestellt. Für den Bereich wird der Bebauungsplan Nr. GI 03/08 „Marshall-Siedlung“, 3. Änderung, Teilgebiet Kellertheaterquartier aufgestellt, der nach Abbruch aller Gebäude im Südteil ein Wohngebiet vorsieht. Der Änderungsbedarf begründet sich durch diese geplante überwiegende Wohnnutzung mit einem Resterhalt einer nur ca. 1 ha großen Mischgebietsausweisung entlang der Rödgener Straße. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung umgesetzt.

Der geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 sowie auch der in Erstellung befindliche Regionalplan Mittelhessen 2021 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlungsbereich Bestand aus. Die Anpassungspflicht des § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung wird auch mit der Änderung des Flächennutzungsplans beachtet.

Ziele des Planänderungsverfahrens:

Die vorbereitende Bauleitplanung soll folgende Planungsziele verfolgen, welche im Rahmen des bereits 2021 eingeleiteten 3. Bebauungsplan-Änderungsverfahrens GI 03/08 „Marshall-Siedlung“, Teilgebiet Kellertheaterquartier, noch konkretisiert und ergänzt werden können.

Folgende Planungsziele sind für die Planänderung des vorliegenden Gebietes vorgesehen:

- Festsetzung einer Wohnbaufläche für die verbleibende ca. 2 ha große Kernfläche des Plangebietes,
- Geschosswohnungsbau mit einem Wohnungsmix inklusive sozialem Wohnungsbau (rd. 20%-Quote) und bis zu 380 Wohneinheiten,
- Ausschluss von städtebaulich unerwünschten oder planungsrechtlich unzulässigen gewerblichen/sonstigen Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel, Vergnügungsstätten und bordellartigen Betrieben, Gartenbaubetriebe und Tankstellen,
- Anbindung des gesamten Neubaugebietes über die Monroestraße, da eine direkte Anbindung an die Rödgener Straße aus verkehrstechnischen Gründen nicht erfolgen kann,
- Ausbau der Monroestraße im vorderen Abschnitt inkl. Einmündungsbereich Rödgener Straße auf Grundlage einer konzeptabhängigen Erschließungsplanung,
- Berücksichtigung eines angemessenen Abstandes (15 - 20 Meter) der Bebauung zum südlich an das Plangebiet grenzenden Waldbestandes,
- Entwicklung eines funktionsfähigen Entwässerungskonzeptes mit Renaturierung des Krebsbaches innerhalb des von Bebauung freizuhaltenen 15 m-Streifens südlich der Rödgener Straße inkl. einer nach Möglichkeit naturnahen Regenrückhaltung,
- Nutzung regenerativer Energien (PV-Anlagen) auf bis zu 70 % der geeigneten Dachflächen.

Verfahren:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit dem Bebauungsplan Nr. GI 03/08 „Marshall-Siedlung“, 3. Änderung, Teilgebiet Kellertheaterquartier aufgestellt.

Die Umweltprüfung erfolgt mit dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan; es wird ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB in die Begründung integriert. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung für das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Diese sind nicht bekannt und auf dieser Planungsebene nicht zu erwarten.

Zu weitergehenden Informationen oder eventuellen Detailfragen wird daher auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Klimacheck

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift