

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2032/2024**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 10.04.2024

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Klima-, Umwelt- und Naturschutz, Stadtentwicklung, Energie und Verkehr	21.05.2024	Beratung
Ortsbeirat Kleinlinden		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. KL 09/07 "Theodor-Storm-Weg"
- Antrag des Magistrats vom 10.04.2024 -

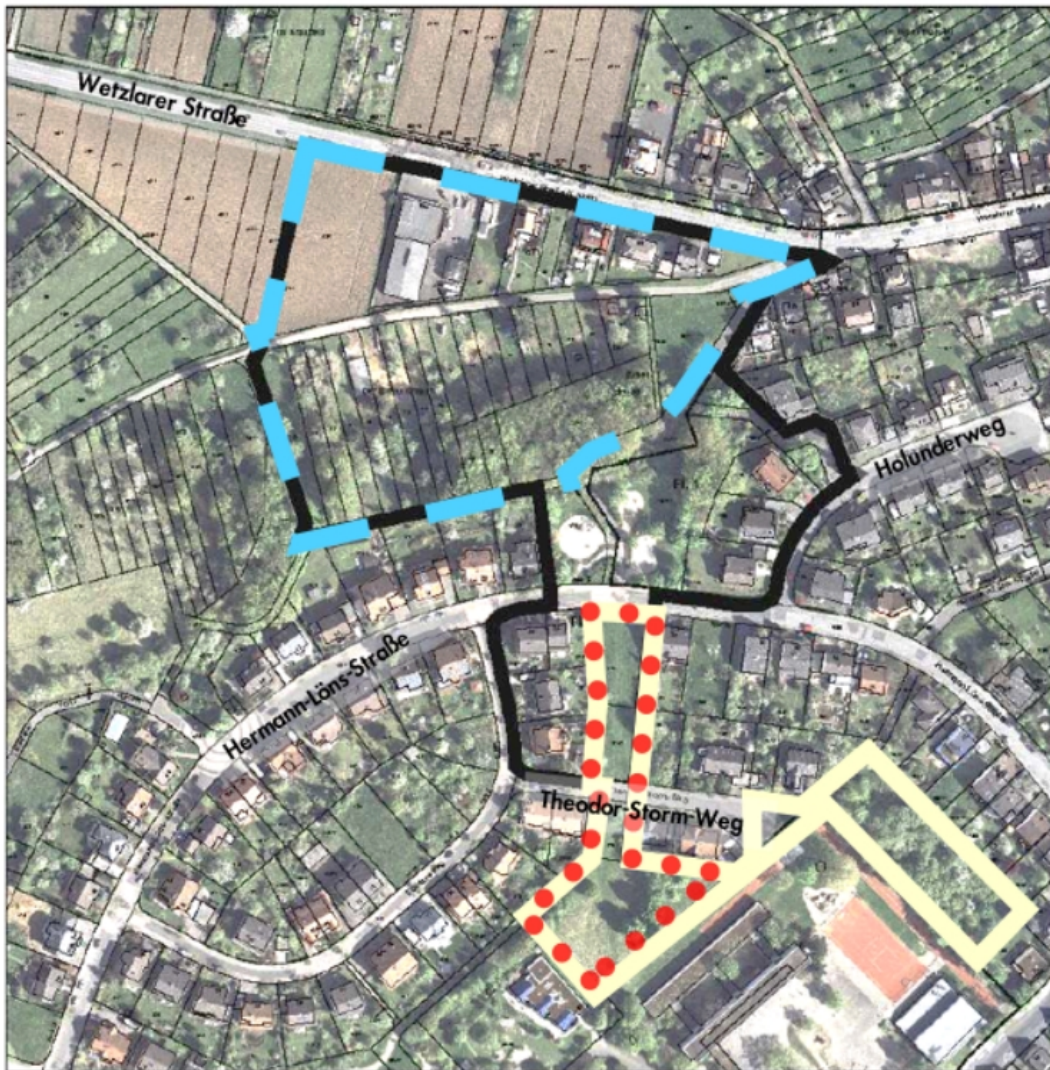
Antrag:

- „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 2012 wurde mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung das Bebauungsplanverfahren Nr. KL 09/06 "Birkenstrauch 3. Änderung" zur Änderung der noch aus den 1970er Jahren stammenden Bebauungsplänen für die Ortserweiterung Kleinlinden eingeleitet. Dieses bezog sich auf drei, auch nach über 30 Jahren noch nicht baulich genutzte Flächen oberhalb der Wetzlarer Straße im Birkenstrauch, im Holunderweg und am Theodor-Storm-Weg.



Luftbild 2010 mit Geltungsbereichen der Einleitungsbeschlüsse für die Bebauungsplanänderungen in 2012 (schwarze Linie) und 2015 (hellblau gestichelte Linie) sowie Vorschlag von 2018 (hellgelbe Linie) und aktuelle Beschlussvorlage (rot gepunktete Linie)

Da der vorhandene Nordhang oberhalb der Wetzlarer Straße nur eine schlechte Wohnlage bietet, wurde 2012 vorgeschlagen, diese Flächen durch eine Bebauungsplanänderung in Kleingartenflächen umzuwandeln. Dieser Zielsetzung widersprach der Ortsbeirat Kleinlinden. Daher wurde 2015 ein erneuter Einleitungsbeschluss für den Teilbereich Birkenstrauch gefasst, der den Erhalt der Wohngebietsflächen, aber mit alternativen Konzeptionen vorsah. Nach Durchführung erster Beteiligungsverfahren wird das Änderungsverfahren für den Bereich an der Wetzlarer Straße seit 2017 aufgrund planungsrechtlicher Hindernisse, schwieriger Konfliktlagen und fehlender Umsetzungsperspektiven nicht weitergeführt. Für die Realisierung des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Wohnbaugebietes und dem damit verbundenen Ausbau des Feldweges zu einer Anliegerstraße wäre eine Umlegung erforderlich, die aufgrund der sehr kleinen Grundstücksgrößen und der

Eigentümerstruktur im Plangebiet nach Einschätzung unserer Umlegungsbehörde als undurchführbar erscheint.

Hingegen konnten für den Bereich Holunderweg einvernehmliche Baulösungen ohne Bebauungsplanänderungen gefunden werden.

2018 schlug der Magistrat der Stadt Gießen vor, dass für den dritten Teilbereich am Theodor-Storm-Weg ein selbständiges Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden könnte, um für diesen Teilbereich die Planung voranzubringen. Das Plangebiet sollte über die 2012 umfassten Freiflächen hinaus auch die nördlich an die Schule angrenzende Freifläche einbeziehen (siehe obige Abbildung).

Gegen diese Planungsüberlegungen regte sich Protest, sowohl aus der Schulgemeinde der Brüder-Grimm-Schule, der Anwohnerschaft des Theodor-Storm-Weges als auch dem Kleinlindener Ortsbeirat.

Kritisiert wurde vor allem, dass trotz wachsender Bevölkerung in Kleinlinden Erweiterungsflächen für Kindergarten und Schule aufgegeben und privatisiert werden sollten. Befürchtet wurde zudem, dass mit neuen und mehr Anwohnern zu viel Verkehr in den Theodor-Storm-Weg gezogen würde und sich damit die Umweltbelastung der angestammten Bewohnerschaft (Kleinklima und Lebensqualität) verschlechtern würde.

In einem fraktionsübergreifenden Beschlussantrag forderte der Ortsbeirat, dass im Plangebiet höchstens 9 Einfamilienhäuser und, wegen möglicher Verschattung der vorhandenen Bebauung im Theodor-Storm-Weg, keine Reihenhäuser errichtet werden sollten. Das Verkehrskonzept müsse überarbeitet und die Parkplätze an der Kindertagesstätte Märchenland reduziert werden, da sonst der Mittagsschlaf der Kinder gestört werden könnte. Zudem sollten die von der Brüder-Grimm-Schule genutzten Sportanlagen und der angelegte Schulgarten weiter nutzbar und in voller Größe erhalten bleiben. Unmut wurde auch geäußert wegen der Überplanung der damals frisch gepflanzten Maronenbäume auf dem Schulgrundstück.

Aufgrund dieser massiven Bedenken wurde der Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens zu Beginn der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 30.08.2018 in der Beratung zurückgestellt und das Verfahren seitdem nicht weitergeführt.

Angesichts der weiterhin anhaltend starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Kleinlinden, der kaum vorhandenen Entwicklungspotentiale im Stadtteil und der durch gesetzliche Vorgaben bedingten Prämisse einer Innen- statt Außenentwicklung, soll im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erneut geprüft werden, ob nicht doch, unter weitmöglichster Berücksichtigung der Kritiken aus 2018, in einem kleineren Geltungsbereich städtische Flächen im Bereich des Theodor-Storm-Weges einer reduzierten Wohnbebauung zugeführt und die örtliche Anbindung von Schule und Kindertagesstätte verbessert werden können.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet erstreckt sich von den Grundstücksgrenzen des Kindergartens und der Brüder-Grimm-Schule im Süden bis zur Hermann-Löns-Straße im Norden (siehe Anlage und folgende Abbildung) und umfasst die noch unbebauten städtischen Grundstücke zwischen der Hermann-Löns-Straße und dem Theodor-Storm-Weg sowie die Freifläche nördlich der Kindertagesstätte und Brüder-Grimm-Schule. Die derzeit von der Schule genutzten Flächen werden nicht berührt.



Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (rote Umrandung)

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,4 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 März 2024).

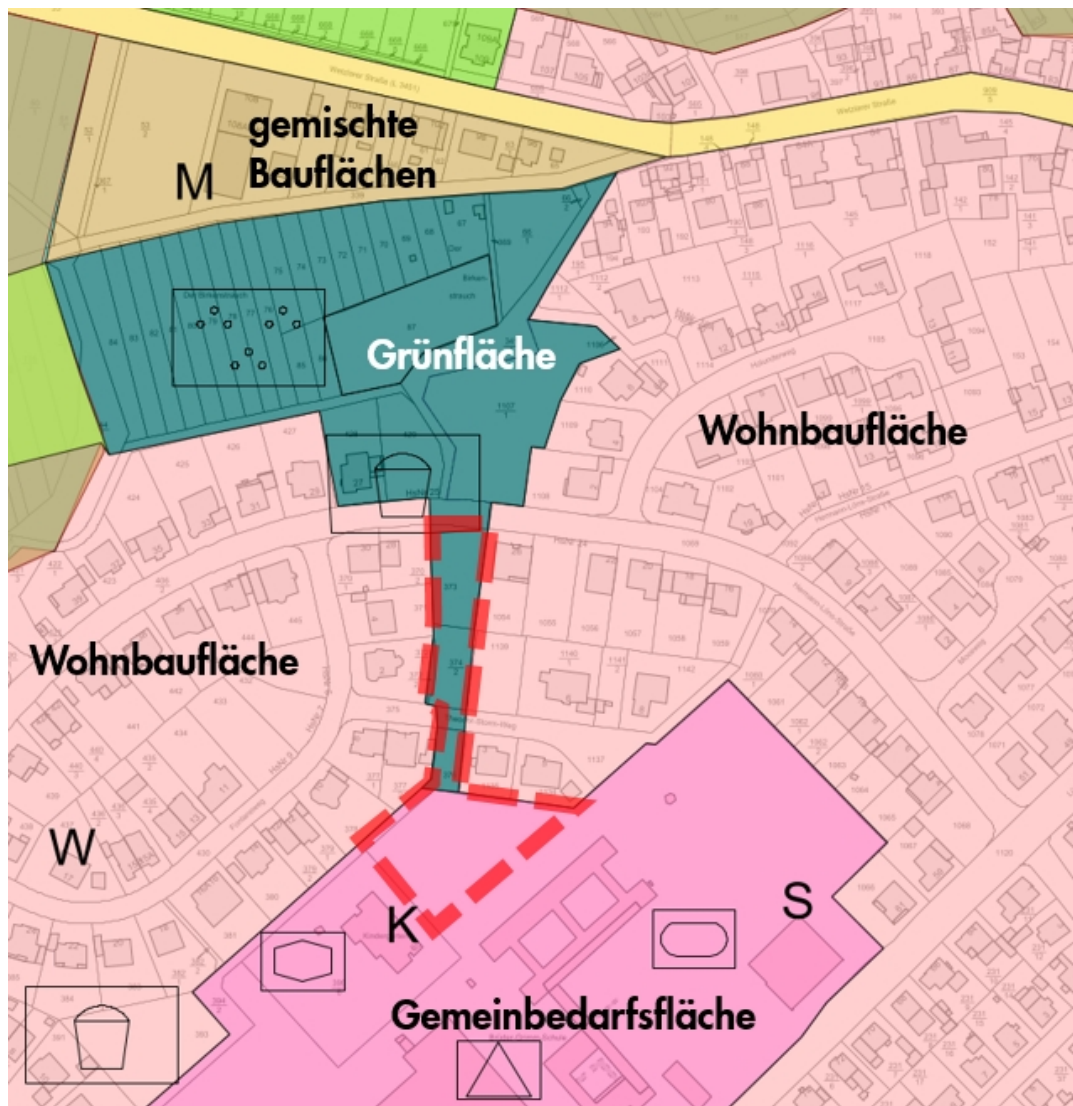
Dieser Bebauungsplan ändert vorrangig Teilbereiche der seit 1977 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes G 12 „Hinter der Burg“. Nur das direkt an die Hermann-Löns-Straße anschließende, unbebaute Grundstück Nr. 373 liegt vollständig im

Bereich des Bebauungsplanes G 12 „Hinter der Burg“, rechtskräftig seit 1974 und ein kleiner Teil der Fläche nördlich der Kindertagesstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes G 12 „Am Allendorfer Weg“, rechtskräftig seit 1979.

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind die städtischen Grundstücke zwischen der Hermann-Löns-Straße und dem Theodor-Storm-Weg und deren Fortsetzung am südwestlichen Plangebietsrand bis zur Kindertagesstätte als öffentliche Grünfläche und der übrige Bereich nördlich der Kindertagesstätte und Schule als Gemeinbedarfsfläche für diese Einrichtungen festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (siehe untenstehende Abbildung) wird der Bereich der unbebauten Grundstücke zwischen der Hermann-Löns-Straße und der Freifläche an der Brüder-Grimm-Schule als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die Freifläche an der Schule südlich des Theodor-Storm-Weges wird im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Auch
Land-
schafts-
plan
an
Univ-
ersität
Stadt
Gießen
2004
den
Grün-
denk-
mal
or
zwei-
schen
Hermann-
Löns-
Straße
der



der
der
aus
stellt
nfläch
der
der
Löns-
und

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans und des Plangebietes (rote Umrandung)

Freifläche an der Brüder-Grimm-Schule als Bestand in der Kategorie Erholung und Außenbereichsnutzung dar.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Trotz der seit 50 Jahren bestehenden Festsetzung als Grünfläche bzw. Parkanlage, wurde der Bereich zwischen der Hermann-Löns-Straße und dem Theodor-Storm-Weg bis heute nicht als solche gestaltet und auch nie als Fußwegeverbindung ausgebaut. Angesichts der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Gießen und der bereits vorhandenen Erschließung dieser Fläche, könnten hier, an Stelle der derzeitigen Wiesenfläche, zwei Baugrundstücke gebildet werden.

Um den Zugang zu den am östlichen Grundstücksrand verlaufenden Leitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanälen zu sichern, soll im Aufstellungsverfahren die Anlage eines Fußweges über den Leitungslagen zur Aufrechterhaltung der Wegeverbindung zwischen Hermann-Löns-Straße und Theodor-Storm-Weg geprüft werden.

Südlich des Theodor-Storm-Weges liegt die unbebaute Grünfläche. 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 von Norden aus dienen. In diesem Zusammenhang können eine befestigte Fußwegeverbindung von dem Theodor-Storm-Weg zu der Brüder-Grimm-Schule und der Kindertagesstätte und diesen Einrichtungen neu zugeordnete Stellplätze geschaffen werden.

Die Bebauung ist kleinteilig mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Teilweise ergeben sich sehr schmale Grundstückszuschnitte. Fertighäuser werden heutzutage jedoch schon regelmäßig als zweigeschossige Einfamilienhäuser mit nur 6,5 m Hausbreite und rund 130 m² bis 150 m² Wohnfläche angeboten, die angesichts der gestiegenen Bau- und Immobilienpreise insbesondere für junge Familien attraktiv sein können (siehe anliegenden Vorschlag für eine Bebauungskonzeption).

Verfahren

Es handelt sich bei diesem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Größe des Plangebietes und damit die zulässige Grundfläche der im Plangebiet zu verwirklichenden Bebauung liegen 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 abwägungs- erheblichen Belange sachgerecht dargestellt. Eine entsprechende Kartierung der Flora und Fauna ist beauftragt.

Es ist beabsichtigt, die Umsetzung der Planung für den Bereich südlich des Theodor-Storm-Weges auszuschreiben und einem Projektentwickler zu übertragen, der die Fläche erwirbt und die Kosten und den Bau der Straße, der Stellplätze und der notwendigen Ver- und Entsorgung übernimmt. So werden Anrainer nicht zu Erschließungskosten herangezogen werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Plangebietes
2. Konzeptstudie

W e i g e l - G r e i l i c h (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift