

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2138/2024**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 11.06.2024

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Me/WI -2353
 Verfasser/-in: Frau Mühleis

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	17.06.2024	Entscheidung
Ausschuss für Klima-, Umwelt- und Naturschutz, Stadtentwicklung, Energie und Verkehr	25.06.2024	Beratung
Ortsbeirat Wieseck	04.07.2024	Beratung
Stadtverordnetenversammlung	11.07.2024	Entscheidung

Betreff:
Bebauungsplan GI 02/09 "Lichtenauer Weg";
hier Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
- Antrag des Magistrats vom 11.06.2024 -

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet.
- 2. Das Bebauungsplanverfahren wird im Vollverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
- 3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Die an den Siedlungsrand angrenzende Fläche des zur Einleitung vorliegenden Geltungsbereichs ist in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Schon seit einigen Jahren gibt es Bestrebungen für eine wohnbauliche Entwicklung eines Neubaugebietes in diesem Bauerwartungsland mit verschiedenen Konzeptansätzen und ersten Vorabstimmungen. Durch mehrere Eigentümerwechsel hat sich zuletzt eine Eigentümergemeinschaft herausgebildet, deren Vertreter im Frühjahr eine aktuelle Konzeptidee vorgestellt hatte, die im Rahmen einer erforderlichen Bebauungsplan-Aufstellung weiterverfolgt und differenziert werden kann.

Aktuell wurde jedoch eine Bauvoranfrage eines benachbarten Eigentümers vorgelegt, die im Falle eines positiven Bauvorbescheides die Realisierung des in Abstimmung befindlichen Gesamtkonzeptes oder zumindest eine angemessene Erschließung des restlichen Baugebietes in Frage stellen würde. Daher will der Magistrat durch eine Einleitung des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens und Inanspruchnahme der Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sorgen.

Somit ist jetzt für dieses im planungsrechtlichen Außenbereich liegende Areal die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung des Baurechts für das Neubaugebiet geboten. Mit Festsetzungen für eine angemessene Baustruktur unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und einer adäquaten Erschließungs-, Ver- und Entsorgungssituation können entsprechende planungsrechtliche Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 02/09 „Lichtenauer Weg“ grenzt im Norden an die Straße Lichtenauer Weg, im Osten an die Marburger Straße, im Süden an die Straße Hunfeld und im Westen an die freie Feldflur angrenzend an die Böschung.

Teilbereiche der Straßen ‚Hunfeld‘ und ‚Lichtenauer Weg‘ sind zur Anbindung des Neubaugebietes in den Geltungsbereich mit einbezogen. Zur Konfliktbewältigung mit angrenzenden Nutzungen und Nutzungsabsichten werden die Grundstücke nordöstlich des Hunfelds sowie die angrenzenden bebauten Grundstücke zur Marburger Straße in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet damit in der Gemarkung Gießen in der Flur 23 die Flurstücke 119/1, 119/5, 119/6, 119/7, 119/12, 119/13, 119/14, 119/15, 119/16, 119/7, 120/1, 120/3, 120/6 sowie teilweise die Straßenparzellen 111/99 und tlw. 262.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 1,5 ha.

Der geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlungsbereich Bestand aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2000 wird der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche Planung dargestellt. Zudem ist die Fläche als Aufschüttung gekennzeichnet.

Anpassungen der übergeordneten Planung sind daher nicht erforderlich.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Die sich gegenüber der angrenzenden Feldflur abhebende ehemalige verfüllte Sandgrube, die heute eine Wiesenbrache ist, soll wohnbaulich entwickelt werden. Unter

Berücksichtigung der Ortsrandlage und angrenzend an das Bestandsgebiet Hunfeld soll diese Baustruktur in verdichteter Form fortgeführt werden.

Hierfür soll der Bebauungsplan folgende Planungsziele umsetzen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Ergänzung des Wohnquartiers Hunfeld als Allgemeines Wohngebiet;
- Realisierung standort- und bedarfsgerechter Wohnformen als Kombination aus ein- oder zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und untergeordnet auch, Mehrfamilienhäusern mit insgesamt bis zu 35 Wohneinheiten;
- Absicherung des Bau- und Nutzungsbestandes an der Marburger Straße als Mischgebiet;
- Verkehrsanbindung über die entsprechend ausgebaute Hunfeld-Zufahrt, mit Notausfahrt zum Lichtenauer Weg (insbesondere für Müllabfuhr) zur Reduzierung des Erschließungsaufwandes;
- Gebietsentwässerung wie beim Projekt „Rinn´sche Grube/Westhang living“, mit Regenwasserableitung in die Aue und Schmutzwasser-Entsorgung über Pumpleitung zur Marburger Straße;
- Ausreichende Eingrünung des Plangebietes und weitgehende Erhaltung der Ortsrandeingrünung;
- Berücksichtigung der Altlastensituation sowie der topografischen Verhältnisse im Plangeltungsbereich.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird wegen der Lage im Außenbereich sowie der erkannten insbesondere Umwelt bezogenen Untersuchungsanforderungen im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet und in den Planentwurf planerisch integriert.

Für die Umsetzung der Planung wird eine Bodenneuordnung erforderlich sein.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden werden sowohl zum Vorentwurf wie auch zum Planentwurf beteiligt. Für den Bebauungsplanentwurf wird zuvor ein gesonderter Beschluss eingeholt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlage:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift