

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2514/2025**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 28.02.2025

Amt: Stadtplanungsamt
Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Bu - 2324
Verfasser/-in: Buns, Oliver

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

Betreff:

Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Nr. RÖ 07/08 „Troher Straße“

- Antrag des Magistrats vom 28.02.2025 -

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch/BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes RÖ 07/08 „Troher Straße“ eingeleitet.
2. Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Umweltbericht und zweimaliger Bürgerbeteiligung (frühzeitige Beteiligung und Entwurfsoffenlage) aufgestellt. Die Entwurfsoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB können ohne gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchgeführt werden.
3. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist dieser Einleitungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

In Rödgen stehen keine Baulandreserven mehr zur Verfügung, da sich die wenigen verbliebenen Baulücken im Privatbesitz befinden und diese auf dem Immobilienmarkt in

der Regel seit langen Jahren nicht bereitgestellt werden. Gleichzeitig gibt es in dem Stadtteil eine anhaltende Nachfrage an Bauplätzen sowohl für bereits Ortsansässige als auch für Familien aus anderen Stadtteilen. Dabei steht die Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich gegenüber dem weiteren Verbrauch landwirtschaftlich, als Gartenland genutzter oder naturschutzfachlich hochwertiger Flächen im Außenbereich im Vordergrund.

Das vor demselben Hintergrund 2015 eingeleitete und bis 2019 zur Rechtskraft gebrachte Bebauungsplanverfahren „In der Roos“ für die größte Freifläche im Innenbereich Rödgens wurde aufgrund des dortigen Vorkommens des nach europäischem Artenschutzrecht streng geschützten Ameisenbläulings hinsichtlich der im Bebauungsplan festgelegten Lösung dieser Artenschutzproblematik beklagt. Der Verwaltungsgerichtshof in Kassel hat am 10.11.2022 entschieden, dass der o.g. Bebauungsplan rechtsunwirksam ist. Ausschlaggebend war die nicht stadtweit durchgeführte Suche nach alternativen Wohnungsbaupotentialen ohne diese Artenschutzproblematik hinsichtlich des Ameisenbläulings.

Diese Begründung führt dazu, dass alle bisher in Rödgen avisierten Wohnungsbaupotenziale mit möglichen Vorkommen des Ameisenbläulings derselben Beurteilung unterworfen wären und daher naturschutzrechtlich nicht realisierbar wären. Dies betrifft vor allem die bereits im Einleitungsbeschluss zum B-Plan „In der Roos“ avisierte und zur Durchführung nach der Rechtskraft von „In der Roos“ beschlossene Westerweiterung der Siedlungsfläche Rödgens. Laut der letzten Erhebung vom Mai bis August 2017 kommt hier der Ameisenbläuling großflächig bis an die Grenze zur Gemarkung Gießen vor. Die für „In der Roos“ beschlossene und mit den Naturschutzbehörden abgestimmte Vorgehensweise des Absammelns und Umsiedelns der Bestände in einem Baugebiet ist also auch hier nach dem Urteil ausgeschlossen, solange irgendwo im gesamten Stadtgebiet Gießens Wohnungsbaupotenziale ohne Vorkommen streng geschützter Arten wie dem Ameisenbläuling gefunden werden können.

Eine Entwicklung Rödgens ist somit nur noch in Bereichen ohne solche Vorkommen möglich. Da diese Art auf den nur auf Frischwiesen vorkommenden Dunklen Wiesenknopf als Wirtspflanze gebunden ist, kommen also nur Flächen ohne andauernde Bewirtschaftung als Weide- oder Wiesenland in Frage.

Vor diesem Hintergrund wurden drei innerörtliche Freiflächen mit Gartenlandcharakter ausgemacht, die sich für eine Nachverdichtung anbieten und vermutlich keine Ansiedlungsvoraussetzungen für den Ameisenbläuling besitzen. Dies wird aber durch eine noch zu beauftragende Untersuchung festgestellt werden müssen. Sie bieten dadurch die, durch eine der weiteren Planung vorausgehende Kartierung der vorhandenen Fauna und Flora abzusichernde Chance, hier nicht erneut mit der streng geschützten Art umgehen zu müssen. Dieses sind die Flächen:

1. zwischen Burgwiesenweg, Eisenbahnlinie und Friedrich-Ebert-Straße im Norden des Ortes (Plangebiet Burgwiese),
2. die Gartenflächen beiderseits der Struthstraße in der Ortsmitte (Plangebiet Struthstraße) und
3. am östlichen Ortsrand die Gartenfläche hinter der Bebauung entlang der Busecker Straße zwischen Troher Straße und Grundschulgelände (Plangebiet Troher Straße).

Im Nachgang zu drei separaten Informationsveranstaltungen für die Eigentümer dieser drei Flächen im November und Dezember 2024 wurde deren grundsätzlicher Wille zur Bebauung ihrer Grundstücke im Falle eines jeweiligen Bebauungsplans per Fragebogen abgefragt. Die Auswertung ergab eine eindeutig mehrheitliche Zustimmung zur Bebauungsplanung für das Gebiet an der Troher Straße, eine teilweise Zustimmung für das Gebiet Struthstraße und eine überwiegende Ablehnung einer weiteren Bebauung östlich des Burgwiesenweges. Im Ergebnis dieser Eigentümerinformation und –befragung soll nun das bauplanungsrechtliche Verfahren eines Bebauungsplans für das Gebiet an der Troher Straße eingeleitet werden.

Ziel der Bebauungsplanung

Mit dieser Einleitung soll ein neues Gebiet für Wohnungsbau ermöglicht werden. Hierdurch soll in Nachbarschaft zur Grundschule gerade auch jungen Familien eine Perspektive für den Bau eines Eigenheims gegeben werden, wozu die Stadt durch bestehendes Grundeigentum im Plangebiet durch Vergabe der auf sie entfallenden Grundstücke an Familien nach sozialen Kriterien zusätzlich beitragen kann.



Abb. 1: Schrägluftbild des Plangebietes Troher Straße

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden der Bebauung der Busecker Straße zwischen Troher Straße und Schulgelände der Grundschule Rödgen. Er umfasst nicht den nördlich an diese Fläche angrenzenden Feldweg.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Rödgen, Flur 1, die Flurstücke Nr. 653, 654, 655, 656/1, 656/2, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663 und 664/1 (Stand: Januar 2025). Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,58 ha.

Genutzt werden die Flächen derzeit als Gartenfläche mit vereinzelt Obstbaum- und Ziergehölzen, dabei weit überwiegend mit intensiv genutzten Rasenflächen unterlegt. Eine Ausnahme bildet hier die städtische Fläche an der Troher Straße, die gemeinsam mit dem angeschlossenen Flurstück 663 mit einer Wiese belegt ist.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen derzeitigen planungsrechtlichen Außenbereich, der aber am Ortsrand liegend als Arrondierung der Rödgener Siedlungsfläche zu bewerten ist, zumal der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2000) den Bereich bereits als Wohnbaufläche (Bestand) darstellt. Im Regionalplan Mittelhessen (2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und zugleich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele der Bebauungsplanung

Mit diesem Bebauungsplan sollen Ziele einer städtebaulichen Nachverdichtung in Bezug auf die Schaffung von qualitativem Wohnraum auf bisher als Garten- und Grünland genutzten Flächen verfolgt werden. Die Flächen stellen aufgrund dieser daher in den bestehenden Bebauungszusammenhang eingebetteten Lage und der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche eine Arrondierung der Siedlungsfläche Rödgens dar, die angesichts der wachsenden Bevölkerung der Gesamtstadt und der ungebrochenen Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau sinnvoll und notwendig ist. Die weitere Planung steht unter Vorbehalt der Ergebnisse einer Flora-/Faunakartierung und eventueller arten- und naturschutzrechtlicher Zwangspunkte.

Die Arrondierung des Siedlungsgebietes von Rödgen erfolgt ohne eine tiefgreifende Änderung des Ortsbildes. Lediglich an der Troher Straße wird das Baugebiet auf der Breite von zwei Baugrundstücken, zwischen denen die neue Erschließungsstraße in das Gebiet führt, städtebaulich in Erscheinung treten. Hier befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Troher Straße bereits der Friedhof mit einem schlichten Flachdachgebäude und einem Parkplatz für Friedhofsbesucher. Nach Norden grenzt das neue Baugebiet an einen vorhandenen Feldweg, der bereits im Bestand im Norden teilweise bewachsen ist und so auch das neue Baugebiet in diese Richtung eingrünt.

Insgesamt wird das Plangebiet somit bereits durch die bestehende Bebauung und Begrünung städtebaulich und grünordnerisch in den Siedlungskörper Rödgens integriert werden können. Dieser Umstand ist ein Grund der besonderen Eignung dieses Standortes für die Ausweisung eines neuen Baugebietes. Eine ergänzende Begrünung der Baugrundstücke und die Beschränkung der Bebauung auf zweigeschossige Wohnhäuser dienen ebenfalls der Integration des Plangebietes in die bestehende Umgebung. Die einzige Erschließungsstraße des Plangebietes wird als Sackgasse direkt an die Troher Straße am Ortsausgang Rödgens angeschlossen, sodass der zu erwartende geringe zusätzliche Verkehr durch die neue Wohnbebauung direkt auf eine Hauptstraße abfließen kann und vorhandene Wohngebiete in Rödgen nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Umweltbericht und zweimaliger Bürgerbeteiligung (frühzeitige Beteiligung und Entwurfsoffenlage) aufgestellt. Die Vorentwurfsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB können ohne gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchgeführt werden.

Vorausgegangen ist dem Bebauungsplanverfahren bereits ein zweistufiges informelles Beteiligungsverfahren, bestehend aus einer Eigentümerversammlung im Dezember 2024 mit einer ausführlichen Vorstellung der Planungsabsichten der Stadt einschließlich des hier beigefügten städtebaulichen Entwurfes, sowie einer anschließend erfolgten schriftlichen Befragung der Eigentümer über eine individuelle Bauabsicht und Zustimmung oder Ablehnung zu dieser Planung mit Abgabe bis Ende Januar 2025. Eine deutliche Mehrheit äußerte sich positiv.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Bebauungsplangebietes
2. Bebauungsvorschlag (Stadtplanungsamt, 08/2024)

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