

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2515/2025**
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 07/07 „Struthstraße“,

- 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 07/07 „Struthstraße“ eingeleitet.
2. Der Bebauungsplan 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 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 Bebauungsverfahren „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 Struthstraße eingeleitet werden.

Ziel der Bebauungsplanung

Mit dieser Einleitung soll daher mit einer Planung für einen Bereich mit einer großen Eigentümerzustimmung zu einer Bebauung, der Fläche an der Struthstraße, mit einer weiteren Bebauungsplanung zur Erschließung Rödgener Wohnungsbaupotenziale begonnen werden. Ebenfalls für den Bereich Troher Straße mit der größten Zustimmung steht ein solches Verfahren zum Beschluss an. Damit soll dem Gießener Stadtteil Rödgen als Ort mit historischer Eigenständigkeit und mit heute noch eigenständigem Charakter eine Entwicklung durch ein weiteres neues Gebiet mit Wohnungsbau ermöglicht werden, nachdem eine solche durch die erfolgreiche Klage gegen den Bebauungsplan „In der Roos“ zunächst obsolet geworden war. Hierdurch sollen innerhalb des Straßenblockes zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Struthstraße, Kirchenring und der Straße „Zum Bahnhof“ Neubauten entlang des vorhandenen, zur Erschließung auszubauenden Weges mit demselben Namen „Struthstraße“ ermöglicht werden, die bisher nach § 34 BauGB hier nicht zugelassen werden konnten.



Abb. 1: Schrägluftbild des Plangebietes Struthstraße

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich der Friedrich-Ebert-Straße zwischen der Straße „Zum Bahnhof“ im Norden und der bis zum Kirchenring reichenden Struthstraße im Süden. Intern verläuft im Gebiet ein L-förmig verlaufender, ca. 3 m breiter Asphaltweg in einer zwischen 6 m und 8 m breiten Parzelle, der im Kataster ebenfalls als Struthstraße bezeichnet wird.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Rödgen, Flur 1, die Flurstücke Nr. 243/2, 240, 239/2, 238, tlw. 235, tlw. 234/1, 219, 743, 218/1, 217/2, 215/2, tlw. 215/1, tlw., 214/1, 213/2, tlw. 213/3, tlw. 212, 787, 804, 805 (Stand: Januar 2025). Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,72 ha.

Genutzt werden die Flächen derzeit als Gartenfläche, dabei weit überwiegend mit Rasenflächen und einzelnen Bäumen besetzt. Ausnahme bilden hier die beiden Wohngebäude Struthstraße 9 und 11, die sich auf den Flurstücken 218/1 und 217/2 inmitten des Plangebietes befinden.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen derzeit nicht gemäß § 34 BauGB bebaubaren Innenbereich, da die Bebauungszusammenhänge entlang des intern verlaufenden Asphaltweges fehlen, um ein Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB beurteilen zu können, und da die vorhandene Erschließung für weitere Bebauung nicht ausreichend ist.

Dies wurde in einer gegen die Stadt geführten Klage eines Anliegers auf Zulassung einer Bebauung nach § 34 BauGB für sein Grundstück 2017 auch gerichtlich bestätigt. Für das Gebiet kann nicht von einer vorhandenen Bebaubarkeit nach § 34 BauGB ausgegangen werden, wofür der nun eingeleitete Bebauungsplan Abhilfe schaffen soll. Das Plangebiet liegt allerdings im sogenannten Siedlungsbereich, also nicht im planungsrechtlichen Außenbereich, sodass das beschleunigte Aufstellungsverfahren angewandt werden kann (s.u.)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2005) ist der Bereich bereits als Wohnbaufläche (Bestand) darstellt.

Im Regionalplan Mittelhessen (2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und zugleich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ 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 in städtebaulich integrierter Lage verfolgt werden. Die Flächen stellen aufgrund dieser daher in den bestehenden Siedlungsbereich eingebetteten Lage und der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche einen Lückenschluss in der Siedlungsfläche Rödgens dar, der angesichts der wachsenden Bevölkerung der Gesamtstadt und der ungebrochenen Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau vertretbar erscheint. Die weitere Planung steht unter Vorbehalt der Ergebnisse einer Flora-/Faunakartierung und eventueller arten- und naturschutzrechtlicher Zwangspunkte.

Dieser Lückenschluss im Siedlungsgebiet von Rödgen erfolgt dadurch ohne eine tiefgreifende Änderung des Ortsbildes. Durch die geringe Zahl der entstehenden Neubauten ist die Störung derjenigen Anlieger, die nicht selbst durch die neuen Bebauungsmöglichkeiten profitieren oder sich gegen deren Ausnutzung entscheiden, durch zusätzlichen Verkehr auszuschließen.

Die vorhandenen städtischen Parzellen des Asphaltweges reichen für die Aufnahme einer ausreichenden Erschließung (Wohnweg; Kanalsystem; Energieleitungen) aus. Eine Baulandumlegung der Grundstücke wird deswegen voraussichtlich nicht nötig

Insgesamt ist das Plangebiet bereits durch die integrierte Lage städtebaulich und grünordnerisch in den Siedlungskörper Rödgens integriert. 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.

Der einzige Erschließungsweg des Plangebietes ist als einfacher Asphaltweg bereits grundsätzlich vorhanden und bietet durch die ausreichend breiten Wegparzellen genügend Raum für einen Ausbau einer für die Neubebauung dann ausreichenden Erschließung, auch für die Müllabfuhr, die das Gebiet ohne zu wenden durchfahren kann.

Der zu erwartende schwache zusätzliche Verkehr durch die neue Wohnbebauung kann auf die Friedrich-Ebert-Straße und damit eine Hauptstraße abfließen, oder alternativ über die bestehende Struthstraße an das vorhandene Straßennetz angebunden werden. Vorhandene Wohngebiete in Rödgen werden kaum durch den geringen zusätzlichen Verkehr belastet.

Im Plangebiet befinden sich neben den städtischen Parzellen des vorhandenen Weges weitere 2 und 2,5 m breite städtische Parzellen, die in Verbindung mit den Wegparzellen bereits einen Mischwasserkanal durch das Gebiet aufgenommen haben. Ob dieser für die Erschließung der neuen Baugrundstücke ausreichend sein wird, wird noch geprüft. Zusätzlich können diese Parzellen weitere Energie- und Versorgungsleitungen aufnehmen.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes RÖ 07/07 „Struthstraße“ dient der Innenentwicklung und erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Da die zulässige Grundfläche unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert liegt, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange werden floristische und faunistische Kartierungen in Auftrag gegeben.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planziele gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird der Bebauungsplan-Entwurf nebst Begründung der Stadtverordnetenversammlung zum Entwurfsbeschluss vorgelegt.

Vorausgegangen ist dem Bebauungsplanverfahren bereits ein zweistufiges informelles Beteiligungsverfahren, bestehend aus einer Eigentümerveranstaltung 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 überwiegende Anzahl der Eigentümer äußerte sich positiv oder neutral hierzu.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

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

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift