

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2647/2009**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 20.10.2009

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61- Pa/Ro - 2356 -
 Verfasser/-in: Frau Paschke-Ruppert

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Nein			Gi. Stadtrecht	Nein

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Entscheidung
Ortsbeirat Allendorf		Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Planerische Entwicklung eines Wohnbaugebietes für den Ortsteil Allendorf
 Information über die Vorgehensweise bei der Planung
 - Antrag des Magistrats vom 20.10.2009 -**

Antrag:

„Der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans zur nachfolgenden Einleitung eines rechtsförmlichen Bebauungsplanverfahrens wird in der vorgesehenen Arbeitsweise zugestimmt.“

Begründung:

Im Ortsteil Allendorf wird seit gut zwei Jahrzehnten eine Ortserweiterung in der vorbereitenden Bauleitplanung flächenmäßig abgesichert. Nachdem die beiden Neubaugebiete in Gießen „Marburger Straße-West“ und „Schlangenzahl“ weitgehend bebaut sind, beabsichtigt die Stadt Gießen die Ortserweiterung als ein weiteres Neubaugebiet in angemessenem Umfang (Siedlungsarrondierung) bebauungsplanrechtlich in Angriff zu nehmen.

Rahmenbedingungen der Siedlungserweiterung

Die bisherigen Planungen einer Ortserweiterung in Allendorf sahen bislang Wohnbauflächen für ca. 2000 Einwohner vor, um neben dem ortsteilbezogenen Eigenbedarf auch gesamtstädtische Bedarfe abdecken zu können.

Da die Stadt Gießen aktuell und in den kommenden Jahren große Entwicklungspotentiale an Wohnbauflächen und Stadtumbauflächen im Bereich der ehemaligen US-Siedlungen zu reaktivieren hat, ist es stadtwirtschaftlich sinnvoller, einer qualitätvollen Innenentwicklung den Vorrang vor einer Außenentwicklung zu geben. Diese Zielrichtung entspricht den allgemeinen übergeordneten Planungsvorgaben und insbesondere den rechtlichen Anforderungen. Eine Erweiterung des Siedlungsraumes in erstmals erschlossene Flächen verursacht neben dem Flächenverbrauch auch erhöhte Infrastrukturfolgekosten, die angesichts der Pflicht zu einer sparsamen Haushaltsführung der Stadt Gießen nach Möglichkeit minimiert werden sollten.

Die vorbereitende Bauleitplanung hat vor diesem Hintergrund im Zuge des Ergänzungs- und Änderungsverfahrens des FNP gegenüber der ursprünglichen Planung eine Brutto-Baulandgröße von ca. 5 ha mit 70 Bauplätzen ermittelt (zuzüglich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen). Diese Größenordnung berücksichtigt auch die demographische Entwicklung mit der schrumpfenden Nachfragegruppe der jungen Familie für Einfamilienhaus-Bauplätze bei gleichbleibender Konkurrenz des Bauplatzangebotes in den Umlandgemeinden.

Planungsziele

Ziel der Planung ist, ein zeitgemäßes, kosten- und flächenminimierendes Konzept unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandbildung zu entwickeln, das vorrangig auf den Eigenbedarf des Ortsteils ausgerichtet ist. Aufgrund der Vielzahl an Grundstückseigentümern sollte es abschnittsweise umsetzbar sein. Darüber hinaus ist die Anwendung ökologischer Siedlungs- und Baustandards für das zukünftige Baugebiet ein wichtiges und besonderes Ziel in einer Rahmenplanung.

Arbeitsweise

Um diesen Zielen gerecht zu werden, sollte aufgrund der besonderen Bedingungen im Nordosten Allendorfs vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes, eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet werden. Die Rahmenplanung ermöglicht eine umfassende Auseinandersetzung mit den lagebedingten Besonderheiten, wie z.B. der im Gebiet verbleibenden Mobilfunkanlage oder den topographischen Verhältnissen (kuppiges Gelände mit Nordhang).

Zu diesem Zweck sollen drei Planungsbüros aufgefordert werden, gutachterlich innerhalb eines bestimmten Bearbeitungsraumes am nordöstlichen Siedlungsrand (siehe Plan) ein städtebauliches Konzept zu entwerfen. Die Dreifachbeauftragung (nur Vorentwurfstandard) erfolgt, um eine vergleichende Bewertung der alternativen Bebauungskonzepte vornehmen zu können und somit eine hohe Ausgangsqualität zu sichern. Die aufgeforderten Planungsbüros müssen dem entsprechende Erfahrungen in neuen energetischen und ökologischen Baustandards nachweisen können. Das Stadtplanungsamt wird für die Beteiligung und Auswertung von einem Städtebauprofessor der FH Gießen unterstützt.

Der Magistrat wird die Rahmenplanungen mit einer Umsetzungsempfehlung in die Bebauungsplanung der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorlegen. Die planungsrechtliche Sicherung und Umsetzung der städtebaulichen Gestalt- und Nutzungsfestlegung erfolgt somit erst durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Die Aufstellung des Bebauungsplan wird nicht in einem beschleunigten Verfahren erfolgen können, da die Umweltbelange sachgerecht aufbereitet und eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, sodass der Satzungsbeschluss frühestens Ende 2010 erwartet wird.

Angestrebte Zeitziele

Präsentation und Abstimmung der Konzepte im Magistrat und Ortsbeirat Allendorf	1. Quartal 2010
Beschluss über die Rahmenplanung und Einleitung des rechtsförmigen Bebauungsplanverfahrens durch die Stadtverordnetenversammlung	1. Quartal 2010
Abstimmung mit den Fachämtern	1. Quartal 2010
Frühzeitige Beteiligung	2. Quartal 2010
Entwurfsbeschluss und Offenlage	3. Quartal 2010
Satzungsbeschluss	4. Quartal 2010
Beginn der Bodenordnung	1. Quartal 2011

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Lageplan mit Darstellung der möglichen Siedlungsflächen

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift

Beschluss

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen
- außerdem beschlossen
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

Unterschrift