

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0908/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 24.05.2012

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Gm - 2335
 Verfasser/-in: Frau Kron

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	04.06.2012	Entscheidung
Ortsbeirat Kleinlinden		Beratung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	12.06.2012	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. KL 09/06 "Birkenstrauch" zur 2. Änderung des Bebauungsplanes G12 "Hinter der Burg" und dessen 1. Änderung sowie zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. KL 12 "Ortserweiterung Kleinlinden – Teilbereich Am Allendorfer Weg" - Antrag des Magistrats vom 24.05.2012 -

Antrag:

- "1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanung

Mit diesem Bebauungsplan sollen die bis heute nicht umgesetzten Inhalte der seit über 30 Jahren rechtskräftigen Bebauungspläne überprüft und den heutigen städtebaulichen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der Harmonisierung an die vorhandene Wohnbebauung und der Innenentwicklung innerörtlicher Brachflächen, angepasst werden.

Vor rund 40 Jahren wurde mit dem Bebauungsplan „Hinter der Burg“ auf bis dahin landwirtschaftlich genutzten Flächen die erste Ortserweiterung in Kleinlinden eingeleitet, um Baugrundstücke für den Wohnungsbau zu erschließen und die Erweiterung der Brüder-Grimm-Schule zu sichern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 12 „Ortserweiterung Kleinlinden – Teilgebiet: Am Allendorfer Weg“ 1979 sollte eine zweite großflächige Erweiterung der Wohnbaugebiete städtebaulich geordnet umgesetzt werden. Beide Bebauungspläne wurden, mit drei Änderungsverfahren für kleinere Flächen, weitestgehend erfolgreich umgesetzt. Im Rahmen der Ortserweiterung entstanden bis heute hochwertige und nachgefragte Wohngebiete, die längst mit den gewachsenen Ortskernlagen verschmolzen sind.

Lediglich oberhalb der Wetzlarer Straße wurde im Bereich „Birkenstrauch“ die hier als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzte bauliche Nutzung auch nach drei Jahrzehnten seit Rechtsverbindlichkeit der Planung nicht umgesetzt, da der vorhandene Nordhang eine nur schlechte Wohnlage bietet.

Aufgrund des unbefriedigenden Zustandes eines Teiles dieser Flächen und der damit einhergehenden Beschwerden aus der Nachbarschaft ist es sinnvoll, diese Flächen durch eine Bebauungsplan-Änderung aus dem allgemeinen Wohngebiet herauszulösen.

Des Weiteren werden Teile der einst geplanten öffentlichen Infrastruktur nicht - oder nicht mehr – benötigt, so dass die hierfür festgesetzten Flächen ungenutzt als Baulücken oder Brachen im Siedlungsbild erscheinen.

Aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Kleinlinden soll im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geprüft werden, ob diese öffentlichen Flächen einer Wohnbebauung zugeführt werden können.

2. Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet erstreckt sich von der Brüder-Grimm-Schule in Süden bis zur Wetzlarer Straße, die im Norden das Plangebiet begrenzt (siehe Anlage 1). Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang des Feld- und Fußweges zwischen Wetzlarer Straße und Holunderweg, folgt dem Holunderweg nach Süden und führt entlang der Hermann-Löns-Straße bis zum Spielplatz und weiter entlang der Ostseite der noch unbebauten städtischen Grundstücke bis zu den Sportanlagen der Brüder-Grimm-Schule. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an den Kindergarten und die rückwärtige Grundstücksbegrenzung der Bebauung am Fontaneweg 10 und Theodor-Storm-Weg 1. Dann folgt die Plangebietsgrenze dem Theodor-Storm-Weg nach Westen, dem Fontaneweg nach Norden und weiter der westlichen Spielplatzgrenze. Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan an die rückwärtige Grundstücksgrenze der Bebauung in der Hermann-Löns-Straße, folgt dann dem Feldweg nach Norden und führt entlang der westlichen Grenze des Flurstückes Flur 5, Nr. 53/2 bis zur Wetzlarer Straße.

Das Änderungsgebiet ist rund 9 ha groß. Es ändert jeweils Teile dreier rechtskräftiger Bebauungspläne:

- Bereich Birkenstrauch: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. KL 12 „Ortserweiterung Kleinlinden – Teilbereich Am Allendorfer Weg“

Der Bebauungsplan ändert vorrangig Teilbereiche des seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes KL 12 „Ortserweiterung Kleinlinden – Teilbereich Am Allendorfer Weg“, der mit nahezu 27 ha fast den gesamten westlichen Siedlungsbereich von Kleinlinden einschließt. Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke aus dem Gewann „Der Birkenstrauch“. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen wird das Plangebiet im Bereich des „Birkenstrauchs“ bereits als „Parkanlage/öffentliche Grünfläche“ dargestellt.

- Bereich Holunderweg: 2. Änderung des Bebauungsplanes G12 „Hinter der Burg“

Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich dieses Planverfahrens eine kleine Fläche am Holunderweg im Bereich des seit 1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes G 12 „Hinter der Burg“, die im Flächennutzungsplan der Stadt Gießen als Wohnbaufläche dargestellt ist.

- Bereich Theodor-Storm-Weg: 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes G12 „Hinter der Burg“

Zwischen der Hermann-Löns-Straße und der Brüder-Grimm-Schule/Kindergarten liegt das Plangebiet im Geltungsbereich der seit 1977 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes G 12 „Hinter der Burg“.

In dem wirksamen Flächennutzungsplan wird dieser Bereich im nördlichen Teil als öffentliche Grünfläche dargestellt ist. Südlich des Theodor-Storm-Weges wird im Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

- Bereich Birkenstrauch: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. KL 12 „Ortserweiterung Kleinlinden – Teilbereich Am Allendorfer Weg“

Der Bebauungsplan G 12 „Am Allendorfer Weg“ (rechtskräftig seit 1979) bedarf dringend einer Änderung im Bereich Birkenstrauch. Die hier als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzte bauliche Nutzung wurde auch nach drei Jahrzehnten seit Rechtsverbindlichkeit der Planung nicht umgesetzt, da der vorhandene Nordhang eine nur schlechte Wohnlage bietet. Die Flächen werden derzeit für Kleingärten, Schafhaltung und als Lagerflächen genutzt.

Aufgrund des unbefriedigenden Zustandes eines Teiles dieser Flächen und der damit einhergehenden Beschwerden aus der Nachbarschaft ist es sinnvoll, diese Flächen durch eine Bebauungsplan-Änderung aus dem allgemeinen Wohngebiet herauszulösen und die Umwandlung in Kleingartenflächen anzustreben.

Im Bebauungsplan war der Ausbau des vorhandenen Feldwegs zu einer für das ursprünglich geplante Wohngebiet notwendigen Erschließungsstraße vorgesehen. Entfällt dieser Straßenausbau endgültig aufgrund der Teilaufhebung des B-Planes, so ist auch das an der Wetzlarer Straße befindliche, landwirtschaftlich genutzte Flurstück Nr. 53/2 mittelbar betroffen.

Dieses Grundstück liegt im außerörtlichen, d. h. anbaufreien Bereich der Wetzlarer Straße. Durch die zwischenzeitlich gebaute Verkehrsinsel wurde die Lage der Ortseinfahrt endgültig definiert. Eine Erschließung des Grundstückes ist daher von der Wetzlarer Straße aus nicht mehr bzw. nur noch mittelbar über das bebaute Nachbargrundstück möglich. Damit wird durch die Planänderung eine im Bebauungsplan festgesetzte, selbständige gemischte bauliche Nutzung dieses Grundstückes nicht mehr möglich sein.

- Bereich Holunderweg: 2. Änderung des Bebauungsplanes G12 „Hinter der Burg“

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die noch unbebaute, mit Ahorn-Bäumen und Strauchgehölzen bestandene städtische Fläche (Flur 1, Flurstück-Nr. 111) als Fläche für eine Umformerstation festgesetzt, die aber an diesem Standort nicht gebaut wurde und auch nicht benötigt wird. Daher muss dieses Grundstück nicht mehr für die ursprünglich festgesetzte Nutzung vorgehalten werden. Es kann in das umgebende Allgemeine Wohnbaugebiet eingegliedert und als Wohnbauerweiterungsfläche für das Nachbargrundstück genutzt werden.

- Bereich Theodor-Storm-Weg: 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes G12 „Hinter der Burg“

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird auch in dem rechtswirksamen Bebauungsplan dieser Bereich im nördlichen Teil als öffentliche Grün- und Wegeverbindung festgesetzt. Diese im Bebauungsplan bereits vor 35 Jahren festgesetzte Wegeverbindung wurde jedoch bis heute nicht ausgebaut.

Südlich des Theodor-Storm-Weges wird, analog der Darstellung im Flächennutzungsplan, in der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung eine Fläche für Kindergarten/Kindertagesstätte festgesetzt. 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, einer privaten Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. In diesem Zusammenhang soll auch eine befestigte Fußwegeverbindung von dem Theodor-Storm-Weg zu der Brüder-Grimm-Schule und der Kindertagesstätte geschaffen werden.

Verfahren

Es handelt sich bei diesem Vorhaben um Maßnahmen der Innenentwicklung. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan G12 „Am Allendorfer Weg“ aus dem Jahr 1979 reduziert sich die zulässige Grundfläche der im Plangebiet zu verwirklichenden Bebauung auf deutlich weniger als 20.000 m². Daher soll der Bebauungsplan Nr. KL 09/06 „Birkenstrauch“ 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 abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Plangebietes
2. Mit diesem Bebauungsplan erfasste Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne
3. Luftbild 2010
4. Beiplan Rahmenkonzept

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift