

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1104/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 07.09.2012

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Gm - 2331
 Verfasser/-in: Herr Henrich

| Beratungsfolge | Termin | Zuständigkeit |
|---|--------|---------------|
| Magistrat | | Entscheidung |
| Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr | | Beratung |
| Stadtverordnetenversammlung | | Entscheidung |

Betreff:

Bebauungsplan Nr. GI 05/20 "Wilhelm-Leuschner-Straße"

Hier: Entwurfsbeschluss, Durchführung der Offenlegung

Antrag des Magistrats vom 07.09.2012

Antrag:

- „1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan GI 05/20 „Wilhelm-Leuschner-Straße“ wird mit seinem gegenüber dem Einleitungsbeschluss reduzierten Geltungsbereich, den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen sowie der wasserrechtlichen Satzung als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.
2. Zum Bebauungsplan-Entwurf mit seiner Begründung sind die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlegung) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Satz zu beteiligen.“

Begründung:

Für das zwischen dem Straßenzug Wilhelm-Leuschner-Straße – Alter Krofdorfer Weg und dem Hochwasserschutzdeich geplante Neubaugebiet wird das Planaufstellungsverfahren weiter geführt. Nach dem Einleitungsbeschluss in 2005, der Deichrealisierung bis 2009 und der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan-Vorentwurf soll jetzt der Entwurf zur Offenlegung beschlossen werden.

Somit erfolgt auch die planungsrechtliche Absicherung für die noch in diesem Jahr beabsichtigte flächige Aufschüttung des Baugebietes sowie den Beginn der Erschließungsmaßnahmen.

Geltungsbereich, Verfahrensart und Ziele der Bebauungsplanung

Aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligungsphase wurde der Hochwasserschutzdeich weitgehend aus dem räumlichen Plangeltungsbereich heraus genommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 05/20 „Wilhelm-Leuschner-Straße“ ist zum Entwurf etwa 1,8 ha groß und umfasst mehrere Flurstücke westlich des Deiches zwischen

Höhe Paul-Schneider-Straße Und dem Weststadt-Grünzug inklusive der auszubauenden Verkehrsflächen-Abschnitte der Wilhelm-Leuschner-Straße und des Alten Krofdorfer Weges.

Im Plangeltungsbereich befinden sich zur Neubebauung vorgesehene Flächen einer Darmstädter Wohnungsbaugesellschaft sowie der Stadt und ein im Zuge der Deichplanung verlegter Lagerplatz eines Schaustellers.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsplan im umfassenden Verfahren mit Umweltbericht und zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange aufgestellt.

Im Verfahren sollen insbesondere die Art und das Maß der Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Erschließung (inkl. Stellplatzversorgung) für die geplante Nachnutzung planungsrechtlich geregelt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Die zur Einleitung des Planverfahrens beschlossenen vorläufigen städtebaulichen und grünordnerische Ziele haben sich wie folgt konkretisiert:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf den aus wasserwirtschaftlichen und erschließungstechnischen Gründen um ca. 1,0 m aufgeschütteten Flächen zwischen dem Hochwasserschutzdeich und den westlichen Erschließungsstraßen,
- Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen für bis zu zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser nördlich des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Carlo- Mierendorff-Straße sowie für Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) südlich davon,
- bedarfsgerechter Ausbau des Alten Krofdorfer Weges als verkehrsberuhigt gestaltete Wohnstraße und der Wilhelm-Leuschner-Straße im Trennprinzip (für Linienbusverkehr) zur Gebietserschließung und
- Eingrünung der neuen Wohnsiedlung insbesondere mit straßenseitigen Alleebäumen und Hecken unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Anforderungen (Pflanzabstände vom Deich).

Aufstellungsverfahren, Frühzeitige Beteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen beschloss in Ihrer Sitzung am 16.06.2005 die Einleitung des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens GI 05/20 "Wilhelm-Leuschner-Straße".

Seit Inbetriebnahme des Hochwasserschutzdeiches in 2009 wurde eine konzeptionelle Vorabstimmung mit der Wohnungsbaugesellschaft über die Baugebiets-Entwicklung geführt. Nach einer Testvermarktung hat die Gesellschaft entschieden ihr Grundstück an einen geeigneten Investor zu veräußern, der dann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Reihenhaus-Siedlung errichten soll.

Nach Bekanntmachung am 24.08.2011 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Auslegung eines Bebauungsplanvorentwurfes vom 29.08 bis einschließlich 16.09.2011 durchgeführt, die eine Stellungnahme des Verkehrsclub Deutschland, VCD Gießen mit Anregungen zum Fuß- und Radverkehr im Plangebiet ergab. U.a. regt der VCD breitere Gehwege, eine Verminderung der Unfallgefahr durch ein- und ausparkende Fahrzeuge, eine geänderte Radwegführung sowie Verbesserungen im Buslinienverkehr an.

Diesen Anregungen wurde bei der Planüberarbeitung, soweit planungsrechtlich regelbar, weitgehend gefolgt.

Parallel wurden vom 19.08. bis einschließlich 23.09.2011 die Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf beteiligt. Hieraus ergaben sich Anregungen, die zu den nachstehend stichwortartig zusammen gefassten Änderungen im Bebauungsplanentwurf geführt haben:

- wasserrechtlich abgestimmte Festlegung der Baugebietsgrenze am Deich im Zusammenhang mit der flächigen Aufschüttung des Wohnbaulandes,
- Vorabstimmung einer Bebauungsstruktur und Vermarktungsperspektive für 6 – 8 Ein-/Zweifamilien- oder Doppelhäuser im Nordabschnitt und ca. 25 Reihen- sowie Doppelhäusern im Südabschnitt,
- Festlegung des Erschließungskonzeptes mit der Wilhelm-Leuschner-Straße als Tempo 30-Straße und der südlichen Stichstraße (Alter Krofdorfer Weg) als verkehrsberuhigter Bereich, bei dem für Müllabfuhr und Brandschutz eine Durchfahrungsöglichkeit nach Süden eingerichtet werden,
- Vorabstimmung eines naturschutzrechtlichen Ausgleiches in Form der Zuordnung von Ökopunkten (Refinanzierung bereits von der Stadt geleisteter Maßnahmen im Naturschutzgebiet Udersborn/Aschborn).

Der Bebauungsplanentwurf liegt zum Beschluss der Offenlegung vor. Nach der einmonatigen öffentlichen Auslegung mit paralleler Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf Nr. GI 05/20 „Wilhelm-Leuschner-Straße
2. Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift