

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1478/2013**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 03.04.2013

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: -61- Pa-Ru/Gö - 2356
 Verfasser/-in: Frau Vera Paschke-Ruppert

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

Betreff:

Bebauungsplan AL 10/02 "Am Ehramer Weg";
hier: Satzungsbeschluss
- Antrag des Magistrats vom 03.04.2013 -

Antrag:

- „1. Die im Rahmen der Beteiligung zur Entwurfsoffenlegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan wird mit seinen zeichnerischen (Anlage 2) und textlichen Festsetzungen (Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hess. Bauordnung (HBO) werden als Satzung beschlossen.
4. Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird für die Maßnahme M 3 zum 31.12.2015 und für die Maßnahmen M 4 und M 5 zum 31.03.2014 beschlossen.
5. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Um die seit gut zwei Jahrzehnten angedachte Ortserweiterung von Allendorf in einem bedarfsgerechten Umfang umzusetzen, wird das Baugebiet auf der Grundlage des Rahmenplans der Architekten BS+ aus Frankfurt planungsrechtlich über einen Bebauungsplan gesichert.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Planverfahrens ist es, eine zeitgemäße und qualitätvolle Bebauung im Einfamilienhaussegment zu ermöglichen, die eine verkehrsminimierte Siedlungserschließung aufweist, die Lage zum Siedlungsrand von Allendorf berücksichtigt, vorhandene naturräumliche Bezüge aufnimmt und angemessen auf die im Plangebiet bestehenden Restriktionen durch vorhandene Leitungstrassen wie die durch das Plangebiet verlaufende Fernwassertrasse und einem Funkmasten reagiert.

Geltungsbereich, städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das ca. 8,7 ha große Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Allendorf und schließt sich nord-nordöstlich an das bestehende Wohngebiet entlang der Straßen Ehrsammer Weg und Am Gallichten an. Es beinhaltet im Süden an der Allendorfer Straße auch Teilflächen der Gemarkung Kleinlinden. Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Außenbereich.

Leitidee des Konzepts für die Siedlungserweiterung in Allendorf ist, ein Wohnquartier mit ca. 100 Baugrundstücken, das sich mit zwei winkelförmigen Teilquartieren um einen zentralen Grünraum gruppiert. Durch den Grünraum verläuft eine Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, die innerhalb des Plangebietes erneuert wird. Die Haupteinschließung des Baugebietes erfolgt über die Allendorfer Straße durch einen Kreisverkehr, der am Ortseingang von Allendorf zugleich geschwindigkeitsreduzierend wirken wird. Eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit ist in untergeordneter Weise über den Ehrsammer Weg vorgesehen.

Ein Netz von Fußwegen verbindet das neue Wohnquartier auf kürzestem Wege mit dem Ortskern. Gleichzeitig bleibt der direkte Zugang zum Landschaftsraum für die Anwohner der Nachbarquartiere bestehen. Das in Allendorf vorhandene Prinzip des Siedlungsrandwegs wird um die neuen Wohngebiete fortgesetzt.

Die Einbindung in die Landschaft erfolgt durch ein die Teilquartiere umlaufendes öffentliches Grünband, das gleichzeitig Bestandteil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan AL 10/ 02 „Am Ehrsammer Weg“ wurde am 16.12.2010 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im umfassenden Regelverfahren mit Umweltbericht durchgeführt.

Auf der Grundlage des Bebauungsplan – Vorentwurfs wurde nach Bekanntmachung am 31.03.2012 im Zeitraum vom 02.04.2012 bis einschließlich 04.05.2012 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Zeitlich parallel wurden die Ämter und Träger öffentlicher Belange bis einschließlich 04.05.2012 zur schriftlichen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert.

Am Samstag, den 24.11.2012 wurde der am 22.11.2012 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasste Entwurfsbeschluss in den Gießener Tageszeitungen ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 04.12.2012 bis einschließlich 11.01.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht öffentlich aus. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich über die Offenlage informiert und mit Frist bis zum 11.01.2012 beteiligt.

Ergebnis der Offenlage

Insgesamt 70 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter wurden angeschrieben. Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden 23 schriftliche Stellungnahmen (teilweise für mehrere Stellen) zum Bebauungsplanentwurf abgegeben. Davon teilten 10 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachlichen Stellungnahmen vorzubringen hätten. Von 8 Bürgern und Interessensvertretern gingen zur Offenlage Stellungnahmen ein.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Abwägung behandelt und soweit als möglich und notwendig bei der Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die meisten Anregungen und Hinweise sind nur redaktioneller Art und beziehen sich auf die Formulierung von Sachverhalten oder Festsetzungen.

Bedenken gegen die Planung hat der Lahn – Dill - Kreis. Abt. ländlicher Raum, aus landwirtschaftlicher Sicht, da mit dem Baugebiet landwirtschaftliche Flächen verloren gehen und noch zusätzlich landwirtschaftliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen extensiviert werden sollen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Flächeninanspruchnahme für das neue Baugebiet basiert auf den städtebaulichen Gesamtkonzeptionen Flächennutzungsplan und Masterplan der Stadt Gießen. Letzterer weist der Entwicklung des Baugebietes hohe Priorität zu. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in Gießen ist es vordringliches Ziel, die Bevölkerung neben der Schaffung von attraktiven Wohnanlagen auf den Konversionsstandorten in innerstädtischer Lage auch durch Schaffung attraktiver Angebote für Wohneigentumsbildung im Einfamilienhaussegment an die Stadt zu binden. Die Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen durch die Anlage von Ackerrandstreifen betreffen rund 2000 m², die als Lebensraum für das Rebhuhn aus artenschutzrechtlichen Belangen unbedingt erforderlich werden. Die weiteren Extensivierungsflächen liegen im Natura 2000 Gebiet Lahnaue und entsprechen dem Entwicklungskonzept.

Die Bedenken des Regierungspräsidiums Gießens, das Baugebiet sei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird nicht geteilt. Die Gesamtkonzeption, wie sie der Flächennutzungsplan darstellt wird nicht verändert. Im Zuge des Entwicklungsspielraums wurde die Grünfläche nach Osten verlegt. In der Bilanz ist der Grünflächenanteil im Plangebiet mit ca. 1 ha fast genauso groß, wie die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche. Durch die konkrete Planung ergibt sich keine qualitative Verschlechterung. Bei einer weiteren Planung eines Wohngebietes Richtung Westen wird ein weiterer Grünzug Bestandteil einer zukünftigen städtebaulichen Konzeption sein, um zwischen den Wohnquartieren Grünzäsuren zu erhalten. Der im Flächennutzungsplan dargestellte potentielle Suchraum für Ausgleichsflächen, hat in der konkreten Prüfung ergeben, dass der dargestellte Bereich keine Eignung als Ausgleichsfläche besitzt. Daher wurden andere Flächen als Ausgleichsfläche ausgewählt.

Den vom Ordnungsamt angeführten Bedenken zur Führung des Rad- und Fußverkehrs insbesondere im Bereich des zukünftigen Kreisverkehrs wird entgegengestellt, dass die konkrete Ausgestaltung sowohl des Kreisverkehrs, als auch der Fußwegeverbindungen zwischen Allendorf und dem geplanten Baugebiet in nachfolgender Erschließungsplanung und Umsetzungsplanung zur Gestaltung des Grünzuges erfolgen wird.

Die Bedenken der Bürger beziehen sich sowohl auf das generelle Erfordernis dieses Baugebietes, als auch auf konkrete Punkte der Ausgestaltung. Die untergeordnete Erschließung über den Ehrsammer Weg, Fragen zur Entwässerung sowie das Thema der Gestaltung der Einfriedungen wurden als Kritikpunkte vorgebracht.

Der Verkehrsclub Deutschland und der ADFC äußerten Bedenken hinsichtlich der Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltestellen, da das Baugebiet sich außerhalb des 400 m- Radius der Bushaltestellen befindet. Dem kann entgegengehalten werden, dass eine Bushaltestelle im Rahmen der Erschließung des Plangebietes im Bereich des zukünftigen Kreisverkehrs vorgesehen ist. Der geforderte Radius von 400 m deckt fast das gesamte Plangebiet ab, wenn man die geplante Bushaltestelle zugrunde legt. Die Forderung mit der Umsetzung des Baugebietes zu warten, bis der Nahverkehrsplan fortgeschrieben ist, kann nicht gefolgt werden, da diese Thematik unabhängig von der Umsetzung des Baugebietes erarbeitet werden kann. Aufgrund der großen Nachfrage (rund einhundert Interessenten für städtische Grundstücke) nach Wohnbauland im Einfamilienhaussegment kann dem Wunsch einer späteren Baugebietsausweisung nicht nachgekommen werden.

Die eingegangenen Anregungen und die Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Die daraus resultierenden Änderungen gegenüber dem offengelegten Entwurf betreffen nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes sondern sind redaktioneller Art.

Nach dem Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Anregungen zur Offenlegung und dem Satzungsbeschluss werden mit Bekanntmachung in den beiden Giessener Tageszeitungen der Bebauungsplan und die integrierten textlichen Festsetzungen rechtskräftig.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind fester Bestandteil des Bauleitplans und die dafür erforderlichen Kosten belaufen sich auf ca. 8.000 Euro. Diese Maßnahmen sind bis zum 31.12.2015 bzw. bis zum 31.03.2014 umzusetzen. Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2014 bereit zu stellen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abwägungsempfehlungen zu den eingegangenen Anregungen
2. Verkleinerte Planzeichnung
3. Textliche Festsetzungen und Hinweise
4. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift