

Der Magistrat

Universitätsstadt Gießen · Der Magistrat · Postfach 11 08 20 · 35353 Gießen

Ortsbeirat Kleinlinden

über

Geschäftsstelle Ortsbeiräte

Anschrift:
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Auskunft erteilt: Frau Müller
Zimmer-Nr.: 02-021
Telefon: 0641 / 306-1016
Telefax: 0641 / 306-2015
E-Mail: gerda.weigel-greilich@giessen.de
dagmar.mueller@giessen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
II-2

Datum
28.01.2014

11. Allgemeines Wohngebiet Birkenstrauch; Antrag des Ortsvorstehers vom 13.01.2013 – OBR/1348/2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrer 15. Sitzung vom 23.01.2013 wurde folgender Antrag beschlossen:

„Der Ortsbeirat Kleinlinden bittet den Magistrat zu prüfen, ob der Bereich Birkenstrauch „Ortserweiterung Kleinlinden – Teilbereich Am Allendorfer Weg“ – der rechtskräftig seit 1979 als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist – nicht aus den Planungen für ein allgemeines Wohngebiet herausgelöst und keine Umwandlung in eine Kleingartenfläche vorgenommen werden kann.“

Stellungnahme:

Die angesprochenen Flächen liegen im Bebauungsplan G 12 „Am Allendorfer Weg“ (rechtskräftig seit 1979) und sind dort als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

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. Zudem war im Bebauungsplan der Ausbau des vorhandenen Feldwegs zu einer für das ursprünglich geplante Wohngebiet notwendigen Erschließungsstraße vorgesehen, welcher die bereits erschlossenen Grundstücke am Wetzlarer Weg nochmals erschließen und mit Beiträgen belasten würde. Die Flächen werden derzeit für Kleingärten, Schafhaltung und als Lagerflächen genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen wird das Plangebiet im Bereich des „Birkenstrauchs“ bereits als „Parkanlage/öffentliche Grünfläche“ dargestellt.

Der Landschaftsplan schlägt für die noch vorhandenen Streuobstwiesen-Relikte die Fortführung dieser Streuobstwiesen-Nutzung vor.



Gießen 2014
5. Hessische
LANDES
GARTEN
SCHAU
26. April - 05. Oktober

Der unbefriedigende Zustand eines Teiles dieser Flächen und die damit einhergehenden Beschwerden aus der Nachbarschaft waren Anlass, den ebenda beschriebenen Darstellungen in übergeordneten Planungen der Stadt Gießen entsprechend, diese Flächen durch eine Bebauungsplan-Änderung aus dem allgemeinen Wohngebiet herauszulösen und die Umwandlung in Kleingartenflächen anzustreben. Dementsprechend wurde dieses Ziel in dem Einleitungsbeschluss zur „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" vom 27.06.2012 aufgenommen.

Aufgrund der bei der Vorstellung des Einleitungsbeschlusses 2012 im Ortsbeirat Kleinlinden geäußerten Bedenken wurde das Planverfahren bisher nicht weitergeführt, da hier zunächst eine politische Willensbildung abzuschließen ist.

Mit freundlichen Grüßen



Gerda Weigel-Greilich
Bürgermeisterin

Anlage

Einleitungsbeschluss eines Bebauungsplanes Nr. KL 09/06 „Birkenstrauch“ zur Änderung des Bebauungsplanes G 12 „Hinter der Burg“ und dessen 1. Änderung sowie zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. KL 12 „Ortserweiterung Kleinlinden – Teilbereich Am Allendorfer Weg“ aus 2012

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 "Ortsweiterung 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.
 - Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
 - 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 Ortsweiterung in Kleinlinden eingeleitet, um Baugrundstücke für den Wohnungsbau zu erschließen und die Erweiterung der Brüder-Grimm-Schule zu sichern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 12 „Ortsweiterung Kleinlinden – Teilbereich: Am Allendorfer Weg“ 1979 sollte eine zweite großflächige Erweiterung der Wohngebiete städtebaulich geordnet umgesetzt werden. Beide Bebauungspläne wurden, mit drei Änderungenverfahren für kleinere Flächen, weitestgehend erfolgreich umgesetzt. Im Rahmen der Ortsweiterung entstanden bis heute hochwertige und nachgefragte Wohngebiete, die längst mit den gewachsenen Ortskernlagen verschmolzen sind.

lediglich oberhalb der Weizlarer 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 Weizlarer Straße, die im Norden das Plangebiet begrenzt (siehe Anlage 1). Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang des Feld- und Fußweges zwischen Weizlarer Straße und Holundenweg, folgt dem Holundenweg 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-Sturm-Weg 1. Dann folgt die Plangebietsgrenze dem Theodor-Sturm-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 Weizlarer Straße.

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

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

Der Bebauungsplan ändert vorrangig Teilbereiche des seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes Kl 12 „Ortsweiterung 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 Holundenweg: 2. Änderung des Bebauungsplanes G12 „Hinter der Burg“

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

- Bereich Theodor-Sturm-Weg: 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes G 12 „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 „Ortsenerweiterung Kleinfinden – 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 Weizlarer Straße befindliche, landwirtschaftlich genutzte Flurstück Nr. 53/2 mittelbar betroffen. Dieses Grundstück liegt im außerörtlichen, d. h. anbaufreien Bereich der Weizlarer Straße. Durch die zwischenzeitlich gebaute Verkehrsinsel wurde die Lage der Ortseinfahrt endgültig definiert. Eine Erschließung des Grundstückes ist daher von der Weizlarer 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 Umformersituation 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 Wohngebiet eingegliedert und als Wohnbauenerweiterungsfläche 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 sorgföhrig 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

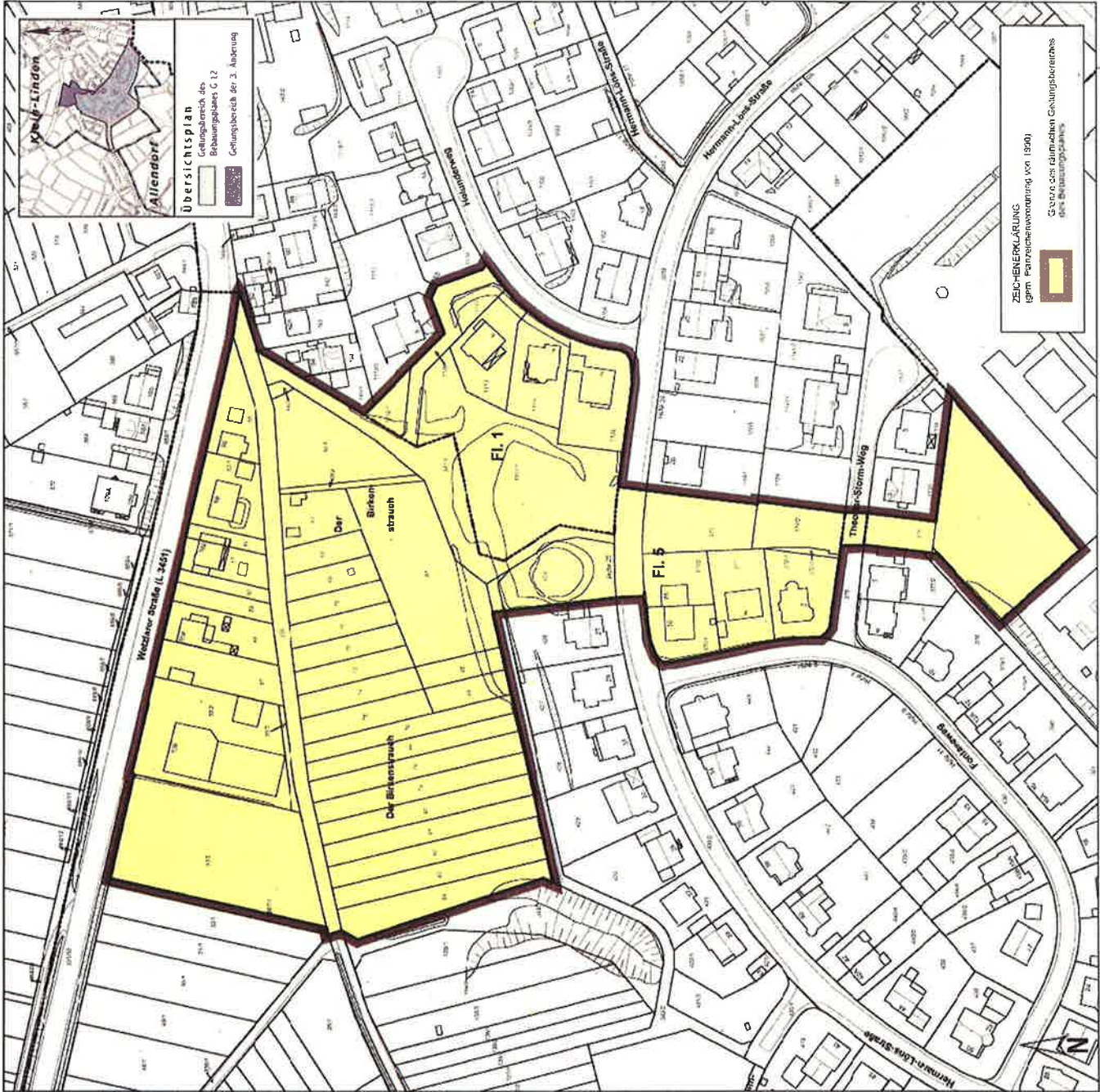
TOP

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

Beglaubigt:

_____ Unterschrift

VERFAHRENSVERMERKE			
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	BEKANNTMACHUNG DES ALTERNATIVENTWURFS DURCH DIE STADTVEREINIGUNG AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHKEIT VON GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	BEKANNTMACHUNG DES ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVEREINIGUNG AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
UNTERSUCHUNG DER ÖFFENTLICHKEIT BIS GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHKEIT VON GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVEREINIGUNG AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	AUSGEFERTIGT AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	RECHTSKRÄFTIG SEIT GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

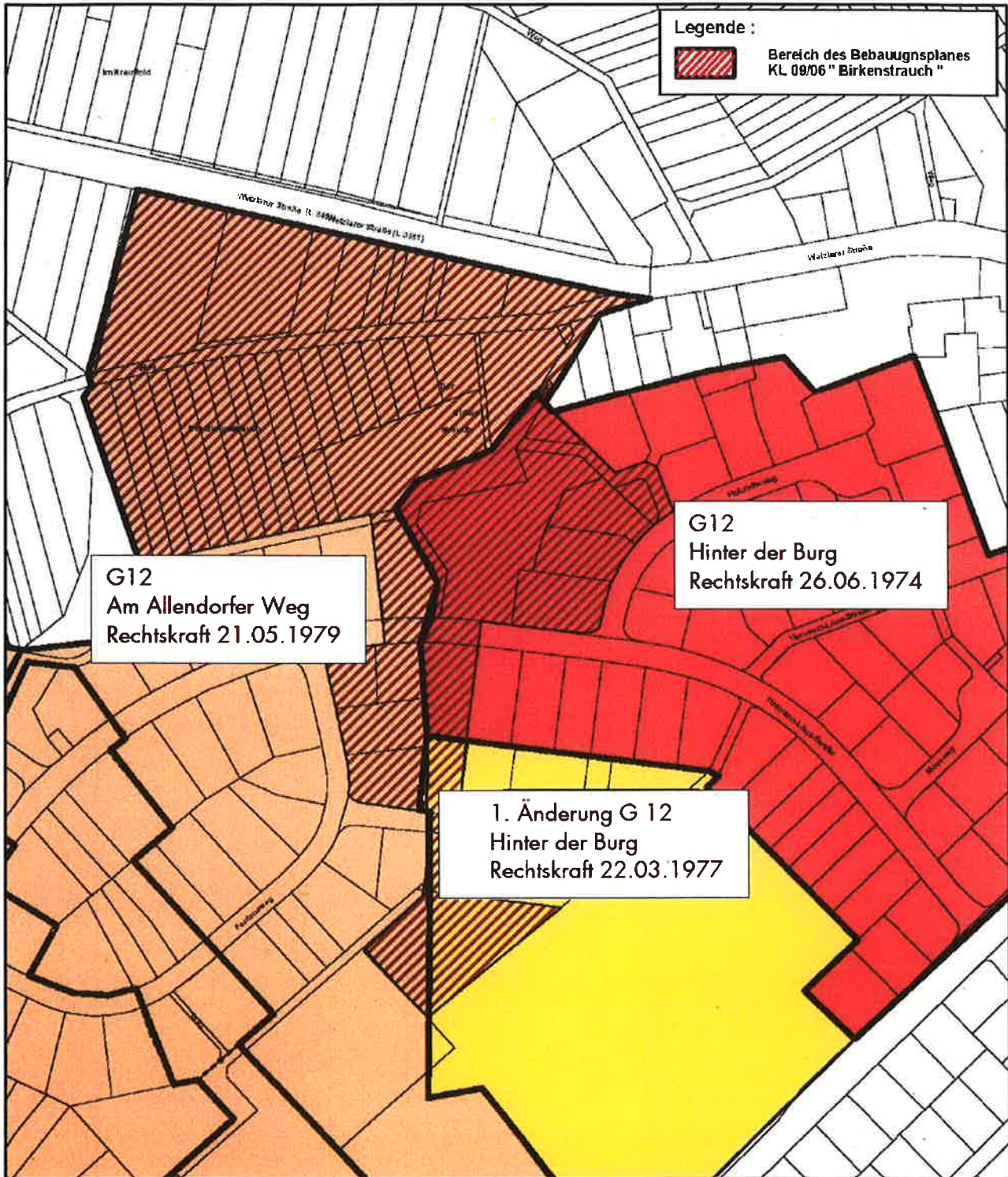


Bebauungsplan Nr. KL 09/06 „Birkenstrach“

Aufstellungsbeschluss

Der Magistrat der Stadt Gießen hat auf Antrag des Bauherrn vom 12.08.2006 einen Bebauungsplan Nr. KL 09/06 „Birkenstrach“ aufgestellt. Der Bebauungsplan ist am 12.08.2006 in der Öffentlichkeit ausgestellt und am 12.08.2006 in der Öffentlichkeit bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist am 12.08.2006 in der Öffentlichkeit bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist am 12.08.2006 in der Öffentlichkeit bekannt gemacht.

Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. KL 09/06 „Birkenstrauch“













Mit dieser Bebauungsplanaufstellung zu ändernde rechtskräftige Bebauungspläne

Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. KL 09/06 „Birkenstrauch“



Luftbild 2010

Legende

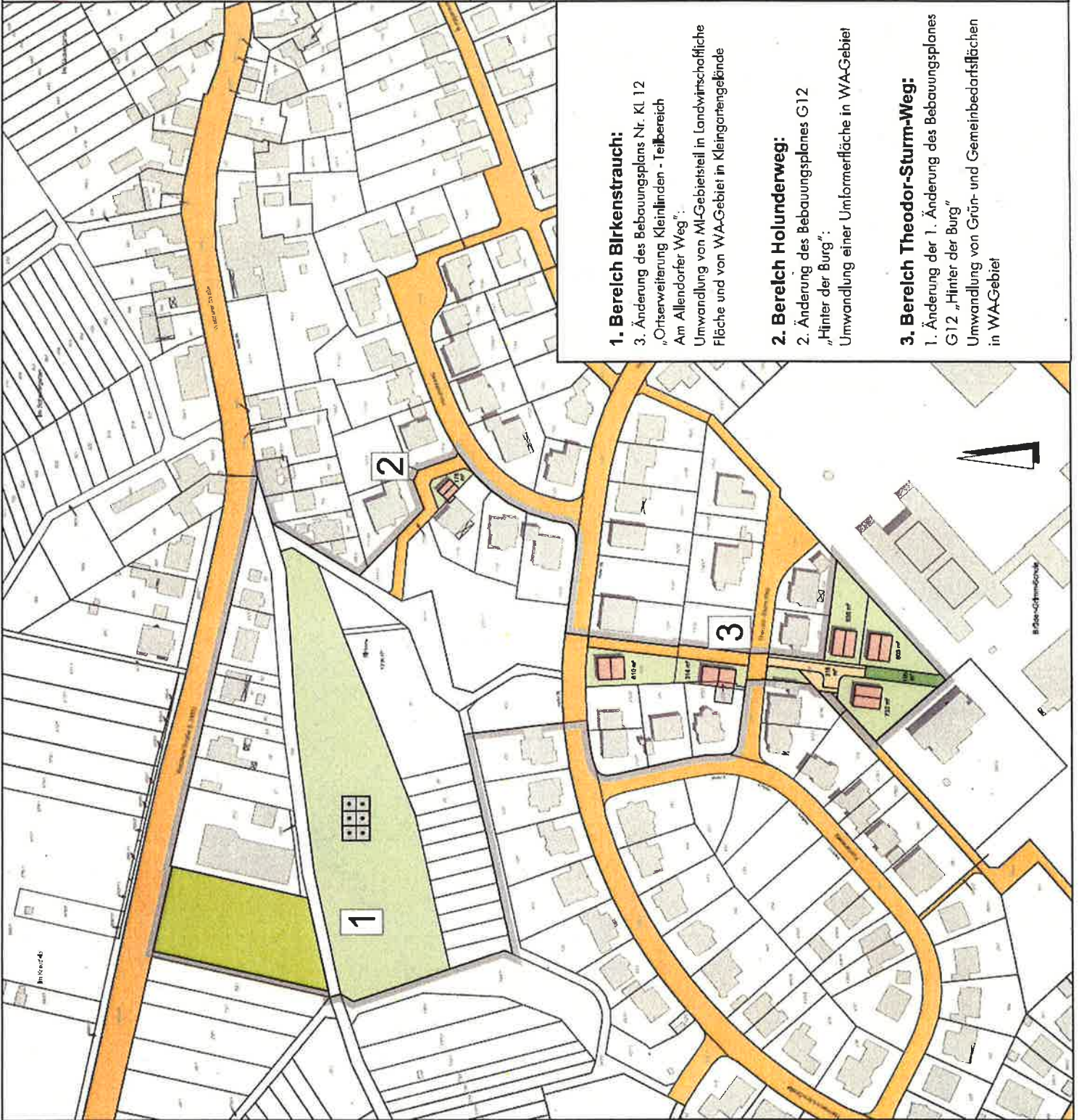
-  Gebäude Bestand
-  Gebäude Planung
-  Baugrundstücke Planung
-  Straßen u. Wege Bestand
-  öffentliche Grünfläche Planung
-  Straße Planung
-  Geltungsbereich Bebauungsplan
-  Flurstücksnummer
-  Kleingärten Planung
-  Landwirtsch. Fläche Planung



Bebauungsplan Nr. KL 09/06 "Birkenstrauch"

Beiplan Rahmenkonzept Anlage 4

Stadtplanungsamt Giessen
Dezernat für SZ, CG, O&M, M&A, 2012



1. Bereich Birkenstrauch:

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. KL 12 „Ortsweiterung Kleinlinden - Teilbereich Am Allendorfer Weg“:
Umwandlung von MI-Gebietsteil in Landwirtschaftliche Fläche und von WA-Gebiet in Kleingartengebäude

2. Bereich Holunderweg:

2. Änderung des Bebauungsplanes G12 „Hinter der Burg“:
Umwandlung einer Umformerfläche in WA-Gebiet

3. Bereich Theodor-Sturm-Weg:

1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes G12 „Hinter der Burg“
Umwandlung von Grün- und Gemeinbedarfsflächen in WA-Gebiet