

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2239/2014/1**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 08.09.2014

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

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

#### Betreff:

**Aufstellung eines Bebauungsplan RÖ 07/05 „In der Roos“,  
 hier: Einleitungsbeschluss, Bekanntmachung - Ergänzung  
 - Antrag des Magistrats vom 08.09.2014 -**

#### Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 gekennzeichneten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans RÖ 07/05 „In der Roos“ eingeleitet.
2. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. §13a Abs.3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, nach erfolgter Aufsiedlung des Baugebietes „In der Roos“ umgehend die Entwicklung eines Neubaugebietes im Teilbereich „Verlängerte Bärner Straße/Ruhbanksweg-West“ zu veranlassen.“

## **Begründung:**

In Rödgen stehen keine Baulandreserven mehr zur Verfügung, da sich die wenigen verbliebenen Baulücken im Privatbesitz befinden und auf dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung stehen. Gleichzeitig gibt es in dem Stadtteil eine anhaltende Nachfrage an Bauplätzen sowohl für Ortsansässige als auch für umzugswillige Familien. Dabei steht die Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich gegenüber dem weiteren Verbrauch landwirtschaftlich genutzter oder naturschutzfachlich hochwertiger Flächen im Außenbereich im Vordergrund. Durch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens werden die Voraussetzungen für die Beteiligung der Bürgerschaft und der Behörden sowie für ein erforderliches Bodenordnungsverfahren geschaffen. Von den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren möchte der Magistrat auch die Perspektive des Bebauungsplanverfahrens abhängig machen.

### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt südwestlich des historischen Ortskerns in der Flur 1. Der Geltungsbereich schließt im Süden an die bestehende Bebauung entlang der Straßen „Im Hopfengarten“ und „In der Roos“ an. Er grenzt im Westen an die Helgenstockstraße und im Osten an die Straße „In der Roos“. Im Norden verläuft der Geltungsbereich zwischen der Udersbergstraße und dem „Schwarzen Weg“ bzw. grenzt beiderseits eines Fußweges an die Udersbergstraße an. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 2,98 ha, ist bis auf einzelne Schuppen und Gartenhäuser weitgehend unbebaut und wird überwiegend als Weide- oder Gartenland mit unterschiedlicher Intensität genutzt.

Im Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen ist das Plangebiet als Teil einer größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche dargestellt. Der benachbarte Kindergarten ist symbolhaft erfasst.

Bei dem Beschluss des Flächennutzungsplanes wurden die ursprünglich anvisierten Siedlungserweiterungsflächen „Rödgen Ost“ und „Rödgen Nord“ aufgrund der restriktiven naturschutzrechtlichen Einstufung bzw. aufgrund des äußerst hohen Ausgleichsbedarfs ausgenommen.

Eine alternative Siedlungserweiterungsfläche südwestlich der Ortslage in Richtung des Gewerbegebietes Krebsacker/Canon kann aufgrund des hohen erforderlichen Erschließungsaufwandes derzeit nicht weiter verfolgt werden. Nach Aufsiedlung der Fläche „In der Roos“ wird ein Neubauebiets-Standort „Rödgen-West“ (verlängerte Bärner Straße/Ruhbanksweg-West) neu geprüft und nach Möglichkeit entwickelt.

Seit 2013 ist gesetzlich vorgegeben, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Nach § 1a BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen, wozu auch ein Nachweis über Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) gehört. (...)

Im Landschaftsplan ist die Fläche mit unterschiedlichen Biotoptypen belegt, u. a. mit Streuobstwiese, Klein- und Nutzgärten und artenarmes Grünland. Als Entwicklungsperspektive wird ein Teilbereich als naturschutzrelevante Fläche im Innenbereich eingestuft. Für die Grünland- und Streuobstwiesenflächen wird die Fortführung der Nutzung empfohlen.

Südlich des Plangebietes beiderseits der Straße „Im Hopfengarten“ liegt der seit 23.12.1965 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Hopfengarten“, der durch die vorliegende Planung teilweise überlagert wird.

Zur frühzeitigen Beachtung natur- und artenschutzrechtlicher Belange wurde das Plangebiet 2013 floristisch und faunistisch kartiert. Die Streuobstbestände wurden in ihrer Wertigkeit aufgrund massiver Verbisschäden herabgesetzt. Das Vorkommen einer botanisch bemerkenswerten Grünlandvegetation führt zu einer genaueren Betrachtung im Laufe des Sommers 2014 (ggf. Vorkommen einer geschützten Schmetterlingsart). Es kann jedoch festgestellt werden, dass der Fläche gegenüber den Flächen im Außenbereich ein geringerer Erhaltungswert beigemessen wird.

#### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Rödgen ist ein dörflicher Stadtteil, der im historischen Ortskern baulich von den (ehemals) landwirtschaftlich genutzten Hofreiten mit regionaltypischen Gestaltungsmerkmalen geprägt ist. Zudem bestehen Neubaugebiete überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie untergeordnet Doppel- und Reihenhäusern. Die Gebäude sind im Regelfall zweigeschossig mit Satteldach ausgebildet. Das innerörtliche Baugebiet soll sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen und diese angemessen ergänzen. Demzufolge stehen folgende städtebauliche Planungsziele im Vordergrund:

- Ausweisung eines vorwiegend dem Wohnen dienenden Baugebietes (Allgemeines Wohngebiet),
- Schaffung von Baurecht für die Errichtung von überwiegend Einzelhäusern und einer geringen Anzahl von Doppelhäusern auf kleinen Grundstücken in maximal zweigeschossiger Bauweise und begrenzter Zahl der Wohnungen pro Gebäude,
- Weitgehender Erhalt der bestehenden Wegebeziehungen zur Sicherung der Durchgängigkeit und Anbindung an die bestehenden Wege,
- Reduzierung der erforderlichen Erschließungsflächen auf ein Mindestmaß im Sinne eines flächen- und kostensparenden Baugebietes.

Weitere grünordnerische Planungsziele sollen im weiteren Verlauf Beachtung finden:

- Erhalt der strukturreichen Gartenzonen und standortgerechter Einzelbäume,
- Schaffung zusammenhängender Gartenzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen,
- Pflanzung weiterer Obstbäume in den Gärten und straßengliedernder Einzelbäumen in den Vorgärten.

Zur Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten und zur Vorbereitung des Bebauungsplanes wurden städtebauliche Konzepte erarbeitet, die in Anlage 2 zusammengefasst sind.

### Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes RÖ 07/05 „In der Roos“ dient der Innenentwicklung und erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Da die zulässige Grundfläche unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert liegt, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurden floristische und faunistische Kartierungen in Auftrag gegeben.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planziele gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird der Bebauungsplan-Entwurf nebst Begründung der Stadtverordnetenversammlung zum Entwurfsbeschluss vorgelegt. Unabhängig von den o. g. Vorschriften zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die betroffenen Eigentümer am 27.05.2014 u. a. zur Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft im Hinblick auf die erforderliche Bodenordnung informiert.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Städtebauliche Entwürfe (verkleinert) mit Erläuterungen

---

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom  
TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift