

Die Bürgermeisterin

Universitätsstadt Gießen · Dezernat II · Postfach 11 08 20 · 35353 Gießen

Ortsbeirat Rödgen
über
Geschäftsstelle Ortsbeiräte

Berliner Platz 1
35390 Gießen

■ Auskunft erteilt: Frau Weigel-Greilich

Telefon: 0641 306 - 1016

Telefax: 0641 306 - 2015

E-Mail: gerda.weigel-greilich@giessen.de

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen

Datum

II-Wei./si.- OBR/2362/2014 13. Oktober 2014

Einleitungsbeschluss eines Baugebietes "In der Roos" STV/2239/2014 hier: Beschluss des Ortsbeirates vom 16.09.2014 - OBR/2362/2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den gestellten Fragen nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Die Stadt hat in ihrem Masterplan als allgemeines Planungsziel "Innenentwicklung vor einer weiteren Außenentwicklung" beschlossen. Für den Stadtteil Rödgen soll als erster Schritt für Neuausweisung von Wohnbauflächen das Gebiet „In der Roos“ entwickelt werden.

Für dieses Gebiet bedarf es keiner nennenswerten äußeren Erschließung. Für die ca. 20 bis 25 Grundstücke ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens keine verkehrliche Untersuchung erforderlich.

Nach Aufsiedlung der Fläche „In der Roos“ soll ein Neubaugebietsstandort „Rödgen-West“ entwickelt werden. Hier können je nach Zuschnitt zwischen 35 bis 50 Grundstücke generiert werden. Die genaue Anzahl und die Abgrenzung des Gebietes können erst nach vertiefenden Untersuchungen erfolgen. Eine vertiefende Untersuchung bindet finanzielle und personelle Ressourcen und ist bei der derzeitigen Haushaltslage, vor allem aber aufgrund der hohen Arbeitsbelastung des Planungsamtes, nicht vertretbar. Die Ressourcen müssen für aktuelle Planungsvorhaben der Innenentwicklung eingesetzt werden.

2. Auch für die Prüfung eines Investors zur Wirtschaftlichkeit des Gebietes sind zunächst Beschlüsse der Gremien und vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Sobald die Absichtserklärung der Stadt über einen Einleitungsbeschluss dokumentiert ist, werden wir erneut prüfen, ob es sinnvoll ist, dass private Investoren die Baugebietsflächen erschließen und vermarkten.

3. Das wird bei der konkreten Planung geschehen.

4. Eine aktuelle Befragung und eine Anwohnerversammlung wurden durchgeführt. Hierbei ist deutlich geworden, dass voraussichtlich mehr als die Hälfte der Flächen von der Stadt erworben werden können. Details können zum derzeitigen Zeitpunkt aus Gründen des Datenschutzes nicht genannt werden. Ankäufe von Flächen durch die Stadt werden aber selbstverständlich dem Ortsbeirat zur Anhörung vorgelegt werden.

5. Das Ziel der Innen- vor Außenentwicklung wurde durch die Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) insbesondere in den §§ 1 (5) und 1a (2) verstärkt. Schon die Gesetzgebungen in den letzten Jahren (z.B. § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung) und die Förderprogramm-Ausrichtungen von Bund und Land haben entsprechende Ausrichtungen unterstützt.

Die Stellen im Wortlaut:

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Auch im Regionalplan Mittelhessen 2010 sind diverse Grundsätze (G) und Ziele (Z) beschrieben:

Grundsatz 5.1-3 Die Flächenbeanspruchung für die Siedlungsentwicklung soll gering gehalten werden. Insbesondere im Verdichtungsraum und in den Ober- und Mittelzentren sind flächensparende Siedlungsformen vorzusehen.

Ziel 5.2-5: Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahmen innerhalb der Vorranggebiete Siedlung Planung zu erbringen.

Die Wiedernutzung und städtebauliche Integration von ehemals militärisch genutzten Flächen innerhalb und am Rand der Ortslagen hat Vorrang vor neuen Siedlungsflächen.

Folgerichtig wurde auch im "Strategischen und räumlichen Entwicklungskonzept für die Stadt Gießen (Masterplan 2020)" als Leitlinie für die Stadtentwicklung beschlossen: "Den Bestand stärken (Erhalt, qualitative Weiterentwicklung und Umbau sollten generell Priorität vor Erweiterung und Neubau genießen)". Auch wurden hier Prioritäten der Siedlungsflächeninanspruchnahme definiert.

6. Aus den unter Punkt 1 beschriebenen Gründen empfehle ich eine Zustimmung zu dem Einleitungsbeschluss, damit die notwendigen Untersuchungen vorangetrieben werden können.

Mit freundlichen Grüßen



Gerda Weigel-Greilich
Bürgermeisterin