

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2893/2015**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 07.09.2015

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 – Bu/Mi - 2324
 Verfasser/-in: Buns, Oliver

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

Betreff:

Bebauungsplanes GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“;

hier: Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

- Antrag des Magistrats vom 07.09.2015 -

Antrag:

„1. Für den in der Anlage 1 dargestellten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der aufzustellende Bebauungsplan trägt die Nr. GI 05/21 und die Bezeichnung ‚Schützenstraße Nordost‘.

2. Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Umweltbericht und zweimaliger Bürgerbeteiligung aufgestellt. Die Entwurfsoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB können ohne gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchgeführt werden.

3. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist dieser Einleitungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Seit Ende 2013 wird der Neubau einer größeren Wohnanlage im rückwärtigen Bereich der Bebauung östlich der Schützenstraße planerisch vorabgestimmt, wozu auch mittlerweile eine Bauvoranfrage eingereicht wurde. Bei der Prüfung dieses Bauvorhabens wurden zwar eine grundsätzliche Zulässigkeit aufgrund der Lage im unbepflanzten Innenbereich, jedoch erschließungstechnische Probleme erkannt. Zudem wurde vor kurzer Zeit ein aus zwei Parzellen bestehendes Baugrundstück an eine Privatperson mit Bauabsichten veräußert, das als einziges für die Unterbringung einer neuen und ordnungsgemäßen Erschließungsanlage für die rückwärtige Bebauung in Betracht kommt. Da ein freiwilliger Erwerb einer diesbezüglich erforderlichen Teilfläche gescheitert ist und eine Neubaulösung auf diesem Grundstück die städtebauliche

Entwicklung des im Flächennutzungsplan dargestellten rückwärtigen Bauerwartungslandes blockieren könnte, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Weiterhin besteht im Plangeltungsbereich ein Neuordnungsbedarf für die Unterbringung von Fahrzeugen und Anlagen eines Schaustellerbetriebes.

Der Bebauungsplan soll auf der Grundlage der Ausweisung des Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes an Wohngebäuden sowie erhaltenswerter Grünstrukturen einen attraktiven Lahn sowie Innenstadt nahen Wohnstandort entwickeln.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 28, die Flurstücke 128/1, 130, 131, 133/2, 133/1, 134/1, 135/1, 135/2, 136, 137, 138/2, 138/3, 139, 140, 141, 142/1, 144/2, 145/1, 145/3, 146/1, 361/1, 361/2, 361/3 und 361/4. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt rd. 1,7 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen wird das Plangebiet weitestgehend als Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Die im in der Anlage 2 aufgeführten Bebauungsvorschlag enthaltenen Abweichungen des neuen Baulandes und der unverbaut verbleibenden Teilflächen von der im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf enthaltenen Abgrenzung zwischen Wohnbau- und Grünfläche umfassen eine Größe von ca. 1.700 m² und kompensieren sich gegenseitig nahezu. Ein Planerfordernis für ein Änderungsverfahren wird nicht erkannt.

Durch Fertigstellung des Hochwasserschutzdeiches und der zugehörigen Pumpstationen bis 2014 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans seit kurzer Zeit nicht mehr in einem Überschwemmungsgebiet. Hochwasserschutzbelange stehen einer Bebauung hier somit nicht mehr entgegen.

In diesem Abschnitt, zwischen den Grundstücken Schützenstraße 44 und 56, erschließt ein nur 3 m schmaler und mit Hecken sowie Einfriedungen weiter eingeschränkter Weg die rückwärtigen Bereiche der Schützenstraße in Richtung Lahn. Bereits seit den 1930er Jahren befinden sich hier bebaute private Grundstücke mit einem Einfamilienhaus und zwei Mehrfamilienhäusern.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Mit dem Bebauungsplan "Schützenstraße Nordost" soll die unzureichende Erschließung der bestehenden Bebauung ersetzt werden und die laut Flächennutzungsplan vorgesehenen umgebenden Wohnbauflächen für eine geordnete bauliche Entwicklung erschlossen werden.

An der Einmündung der neuen Erschließung in die Schützenstraße soll auf dem für eine Neubebauung vorgesehenen Baugrundstück ein Anschluss an die nördlich angrenzende Bebauung (2 baugleiche Mehrfamilienhäuser) mit 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geschaffen werden, wobei ein verträglicher Höhenübergang zur südlich angrenzenden zweigeschossigen Bebauung angestrebt wird.

Der Bebauungsplan soll die vorliegende Neubauplanung für die rückwärtigen Grundstücke aufnehmen und mit den Anforderungen an eine geordnete Erschließung und bauliche Gliederung der übrigen Wohnbauflächen in einem Gesamtkonzept koordinieren. Dabei soll eine Zonierung nach Gebäudehöhen und –grundflächen vorgenommen werden, die den Übergang zur Lahnaue mit kleinteiliger und niedriger Bebauung ausgestaltet.

Ziel des Planverfahrens ist es, auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsvorschlages, der als Konkretisierung der städtebaulichen Ziele ggf. auch zur Begründung einer Zurückstellung von abweichenden Baugesuchen dienen kann bzw. und als Grundlage für die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes heran gezogen werden soll, ein Wohngebiet auszuweisen. Auf einer rd. 1 ha großen Teilfläche des Geltungsbereiches ist eine Bebauung mit Doppel-, Ein- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Die zukünftig einige Meter südlich vom bestehenden Erschließungsweg von der Schützenstraße abzweigende Erschließungsstraße mit neuen ver- und Entsorgungsleitungen ermöglicht den Schutz der Wurzelbereiche der derzeit direkt am Weg stehenden ca. 15 m hohen Eiche, bei der es sich nach Auskunft des Gartenamtes um eine der ältesten Eichen der Weststadt handelt. Eine Entsiegelung des Bereiches unterhalb der Krone des Baumes und eine Gestaltung dieser Fläche als öffentliches Grün gewährleisten eine Verbesserung der Standortbedingungen für den Baum. Die Stadtbild prägende Bedeutung wird somit auch im Sinne einer Einfügung des geplanten Neubaugebietes an diesem Standort gesichert.

Verfahren

Das Plangebiet befindet sich zu geringen Teilen im Außenbereich. Der Bebauungsplan wird daher und wegen den in der verwaltungsmäßigen Vorabstimmung erkannten insbesondere Umwelt bezogenen besonderen Untersuchungsanforderungen im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet und entsprechend planerisch integriert.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden werden sowohl zum Vorentwurf wie auch zum Planentwurf beteiligt. Ein gesonderter Beschluss des Planentwurfes zur Offenlage wird aufgrund der im Bebauungsvorschlag konkretisierten Planungsziele derzeit nicht für erforderlich gehalten.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abgrenzung Bebauungsplan GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“ (Einleitung)
2. Bebauungsvorschlag Schützenstraße Nordost M 1:1250 (Vorentwurf)

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

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift