

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0079/2021**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 27.05.2021

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: -61-Me/ -2353
 Verfasser/-in: Henrich, Stephan

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

Betreff:
Bebauungsplan Nr. GI 02/07 "Rinn'sche Grube"
hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlegung
- Antrag des Magistrats vom 27.05.2021

Antrag:

„1. Der in der Anlage 1 beigefügte Bebauungsplan GI 02/07 ‚Rinn'sche Grube‘ mit geringfügig erweitertem Geltungsbereich, die planungsrechtlichen sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen (Anlage 2; § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen.
 Die Begründung mit Umweltbericht zum Planentwurf (Anlage 3) wird beschlossen.

2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die Bekanntmachung sowie die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Die unbebaute Fläche der ‚Rinn'schen Grube‘ ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt und für ein zukünftiges Wohngebiet vorgesehen.
 Für dieses im Eigentum der IMAXX Projektentwicklungsgesellschaft mbH befindliche Areal sowie die daran anschließende Liegenschaft Marburger Straße 193 wird eine größtenteils wohnbaulich, aber auch mit gewerblichen Einheiten an der Marburger Straße ergänzte Entwicklung angestrebt. Für die Umsetzung des Bebauungskonzeptes

und die weitere Gebietsentwicklung sollen mit diesem Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsphase zum Bebauungsplanvorentwurf führte zur Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes einschließlich der Begründung mit Umweltbericht. Zugrunde lag hierfür das überarbeitete und konkretisierte Bebauungskonzept (Anlage 4). Auf Grundlage dieses Beschlusses soll nun der weitere Verfahrensschritt der Offenlage vorbereitet werden.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚GI 02/07 Rinn’sche Grube‘ wird im Nordosten vom Baugebiet Hunfeld, im Südosten von den an die Marburger Straße grenzenden Flurstücken mit Bestands-Wohnbebauung, im Südwesten von einer gewerblich genutzten Parzelle (Autowaschanlage) sowie einem geplanten Hotel-Neubau und im Nordwesten von einem weitläufigen Grundstück mit Einfamilienhaus sowie der Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Parzellen begrenzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 2,5 Hektar.

Zum Entwurf wurde zusätzlich ein ca. 160 m² großer Teilbereich der städtischen Wegeparzelle 256/1 (Flur 23, Gemarkung Gießen) in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, für den eine Fußwegeverbindung in Form eines Treppenweges mit Schieberampen für Fahrräder in die freie Feldflur Richtung Lahnaue errichtet werden soll.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Die zur Einleitung der Bebauungsplanaufstellung 2018 sowie im Planvorentwurf aus 2020 formulierten vorläufigen Planungsziele können im Wesentlichen bestätigt und präzisiert werden:

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan soll insbesondere die qualitative sowie quantitative Entwicklung eines Neubaugebietes in dieser Ortsrandlage unter Einbezug und Weiterentwicklung eines durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckten Teilbereichs gesichert werden.

Konkret liegt die Liegenschaft mit der Autohausnutzung (Marburger Straße 193) im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplan ‚GI 02/05 Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße‘, der für diesen Teil ein Mischgebiet ausweist. Dieses Mischgebiet wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weiterhin als Mischgebiet erhalten, allerdings insbesondere hinsichtlich einer neuen Erschließung und angepasster Baugrenzen überplant und mit weiteren Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes ergänzt.

Für den Bereich der bisher unbeplanten Freifläche der ‚Rinn’schen Grube‘ wird ein neues Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Planungsziele für die Baugebiete:

- Herstellung unterschiedlicher Gebäude als Mehrfamilienhäuser verschiedener Größenordnung und vielfältige Wohnungstypologien (Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen);
- Sicherung eines Anteils für sozialen Wohnungsbau;
- Zulässigkeit von mischgebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen im Bereich der Einmündung der Marburger Straße.

Die Planungsziele für die Erschließung:

- die Sicherung der Verkehrserschließung über eine von der Marburger Straße einmündende Erschließungsstraße;
- Weiterführung der Straße ins Wohngebiet als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche und Stichstraße mit Wendepunkt,
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs größtenteils in Tiefgaragen,
- Anordnung weiterer ebenerdiger Anwohner-Stellplätze entlang der Stichstraße,
- Unterbringung der Fahrräder in hauseingangsnahen Fahrradabstellplatzanlagen,
- Angebot von 20 öffentlichen Besucherstellplätzen sowie 5 Carsharing-Stellplätzen
- Fußwegeverbindung in die angrenzende Feldflur.
- Entwässerung im Trennsystem mit Errichtung eines offenen Regenrückhaltebeckens.

Planungsziele für Grün-, Freiflächen, Wald und Klimaschutz:

- Sicherung eines angemessenen Grünanteils im Plangebiet durch Dachbegrünung sowie straßenbegleitende Baumpflanzungen;
- Eingrünung zum Ortsrandbereich und Erhaltung des Grabens zum Wohnquartier Hunfeld;
- Erhaltung von bewaldeten Teilflächen in Richtung Lahnaue;
- Errichtung eines Quartiersspielplatzes sowie eines Quartiersplatzes mit Aussichtsplattform;
- Installation einer vertraglich vorgegebenen Mindestanzahl an PV-Anlagen.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner Lage am Ortsrand und teilweise im Außenbereich sowie der erkannten insbesondere Umwelt bezogenen Untersuchungsanforderungen im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss ist bereits am 03.05.2018 erfolgt. Es folgten erste notwendige Untersuchungen und umfangreiche Abstimmungen zum weiter konkretisierten Bebauungskonzept, die Erstellung der Erschließungsplanung und die Ausarbeitung eines Vorentwurfs, für den die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) vom 24.02.2020 bis zum 25.03.2020 durchgeführt wurden. Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen bestanden hauptsächlich aus Stellungnahmen der TÖB sowie einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit. Aufgrund der Ortsrandlage wurde auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen (RP) hin die Entwicklung des Gebietes aus dem Flächennutzungsplan sowie

hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme näher begründet. Weiterhin wurden geforderte detaillierte Gutachten zur Altlastensituation und zur Lärmbelastung erstellt und im Entwurf berücksichtigt. Die durch die Forstbehörden erfolgte Bewertung der gehölzbestandenen Flächen größtenteils als Wald erforderte eine teilweise Anpassung des Bebauungskonzeptes in Verbindung mit einem forstrechtlichen Verfahren zur Waldumwandlung. Eine konkrete und ausreichend dimensionierte Fläche für die vorgesehene Regenrückhaltung im Rahmen der Entwässerungsplanung wurde unter Berücksichtigung der RP- und MWB-Stellungnahmen sowie der Anregung des Ortslandwirtes ausgewiesen.

Auf Anregung der HessenArchäologie wurde ein Bodendenkmalgutachten erstellt. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung wurde aktualisiert und konkretisiert. Der verkehrsberuhigte Bereich wurde ausgeweitet, die Straßenbreite im Einmündungsbereich vergrößert.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden geprüft und fachlich abgestimmt, daraufhin wurde ein Fußweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Richtung Lahnaue festgesetzt.

Die Stellungnahme des Umweltamtes ergab das Erfordernis der Nachkartierung zum Ameisenbläuling, worauf der artenschutzrechtliche Fachbeitrag dahingehend ergänzt wurde. Der Umweltbericht wurde zum Entwurf des Bebauungsplans konkretisiert, final ausgearbeitet und in den Planentwurf integriert.

Die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange sollen nun erneut zum Planentwurf beteiligt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf GI 02/07 mit erweitertem Geltungsbereich (zeichnerischer Teil)
2. Textfestsetzungen (Entwurf)
3. Planbegründung mit Umweltbericht (Entwurf)
4. Bebauungskonzept „Westhang Living“ (Stand Mai 2021)

N e i d e l (Bürgermeister)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift