

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1179/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 16.10.2012

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa-Ru/Gm - 2356
 Verfasser/-in: Frau Paschke-Ruppert

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	29.10.2012	Entscheidung
Ortsbeirat Allendorf	06.11.2012	Beratung
Ortsbeirat Kleinlinden		Beratung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	06.11.2012	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

Bebauungsplan Nr. AL 10/02 "Am Ehrsamer Weg"
hier :Entwurfsbeschluss und Offenlage - Antrag des Magistrats vom 16.10.2012 -

Antrag:

1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan AL 10/02 „Am Ehrsamer Weg“ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.
2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Die ausreichende Wohnbaulandbereitstellung ist eine wichtige Aufgabe im Bereich der Stadtentwicklung in Gießen. Neben der notwendigen Bereitstellung von innenstadtnahem Bauland besteht auch in den einzelnen Stadtteilen begründeter Bedarf an Wohnbauflächen.

Um die seit gut zwei Jahrzehnten in der vorbereitenden Bauleitplanung flächenmäßig abgesicherte Ortserweiterung von Allendorf nun in einem dem Bedarf angepassten Umfang umzusetzen, wird das neue Baugebiet auf der Grundlage des weiterentwickelten Rahmenkonzeptes des Planungsbüros BS+ Architektur und Städtebau, Frankfurt a. M. geplant und mit dem vorliegenden Bebauungsplan AL 10/02 „Am Ehrsamer Weg“ planungsrechtlich gesichert.

Geltungsbereich, städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das ca. 8,7 ha große Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtteils Allendorf und schließt sich nord-nordöstlich an das bestehende Wohngebiet entlang der Straßen Ehrsam Weg und Am Gallichten an. Es beinhaltet im Süden an der Allendorfer Straße auch Teilflächen der Gemarkung Kleinlinden. Das Plangebiet befindet sich zu überwiegenden Teilen im Außenbereich.

Leitidee des Konzepts für die Siedlungserweiterung in Allendorf ist es, ein Wohnquartier mit ca. 100 Baugrundstücken zu entwickeln, das sich mit zwei winkelförmigen Teilquartieren um einen zentralen Grünraum gruppiert. Durch den Grünraum verläuft eine Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die Bebauung wird hinsichtlich der Gebäudetypologie gemischt, so dass in beiden Teilquartieren ein breites Angebot an Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern zur Verfügung gestellt werden kann. An herausgehobenen Orten sind bedarfs- und nachfragebedingt besondere Gebäude wie z.B. für Baugruppen, Gemeinschaftswohnen oder Generationenwohnen möglich. Grundsätzlich sollen um den zentralen Freiraum dichtere Baustrukturen entstehen, während der Siedlungsrand mit einer aufgelockerten und niedrigeren Bebauung den Übergang in die offene Landschaft gestaltet.

Die Hauptschließung des Baugebietes erfolgt über die Allendorfer Straße durch einen Kreisverkehr, der am Ortseingang von Allendorf zugleich geschwindigkeitsreduzierend wirken wird. Eine Zu- und Abfahrtmöglichkeit besteht auch in untergeordneter Weise über den Ehrsam Weg. Die zweite Anbindung am Ende des Ehrsam Wegs dient nur der Zufahrt für Müll- und Rettungsfahrzeuge. Die Erschließungsstraßen sollen abgesehen von dem östlichen Teilbereich, der als Tempo 30 Zone im Trennsystem ausgebaut wird, im Mischungsprinzip gestaltet werden. Sie ermöglichen eine hohe Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld. Platzartige Aufweitungen nehmen die erforderlichen Wendemöglichkeiten auf (dreiachsiges Müllfahrzeug) und bilden durch eine Baumgruppe einen identitätsfördernden und zugleich geschwindigkeitsreduzierenden Straßenraum. Die öffentliche Grünfläche bildet die räumliche grüne Mitte des Gebiets und bietet neben der Integration des erforderlichen Schutzstreifens für die Fernwasserleitung, vielfältige Möglichkeiten der wohnungsnahen Erholung. Über attraktive Fußwegeverbindungen im Freiraum wird das neue Quartier auf kürzestem Weg mit dem Ortskern verbunden. Gleichzeitig bleibt der direkte Zugang zum Landschaftsraum für die Anwohner der bestehenden Nachbarquartiere bestehen. Die Wege bieten viele Optionen, das neue Quartier zu durchqueren. Das in Allendorf vorhandene Prinzip des Siedlungsrandweges wird um die neuen Wohngebiete fortgesetzt.

Die Einbindung in die Landschaft erfolgt durch ein die Teilquartiere umlaufendes öffentliches Grünband, das als Ausgleichssammelmaßnahmen den Baugrundstücken zugeordnet wird. Mit artenreichen Kräuterwiesen, Baum- und Strauchgruppen sowie solitären Einzelbäumen wird der Übergang in die Landschaft gestaltet.

Verfahrensart

Da es sich bei dem Plangebiet um Flächen im Außenbereich handelt ist eine Umweltprüfung erforderlich, sodass ein zweistufiges Verfahren mit frühzeitiger Beteiligung zum Vorentwurf und Offenlage gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf durchgeführt wird.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Ämter erfolgte vom 02.04.2012 bis zum 04.05.2012. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit. Folgende Änderungen haben sich aufgrund einzelner Anregungen in Bezug auf den Vorentwurf in der Planzeichnung und den Festsetzungen ergeben.

1. Entwicklung aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

Grundsätzlich weist der Regionalplan das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung – Planung aus. Im Sinne einer Nachhaltigkeitsstrategie ist die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen.

Der Nachweis, dass eine Baugebietsentwicklung im Außenbereich erforderlich wird, ist in der Begründung erbracht. Insgesamt umfassen die Flächenreserven im Stadtgebiet von Gießen ca. 500 Grundstücke überwiegend in Streulage, die zum Teil nur theoretisch bebaubar sind, da seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht. Andere wiederum sind für eine Eigenheimbebauung nur eingeschränkt geeignet. Unter Berücksichtigung der für die Erschließung und Bebauung des Plangebietes erforderlichen Zeitaufwandes ist die Baugebietsplanung in dem Marktsegment des Eigenheims gerechtfertigt und erforderlich. Der für Gießen vorgesehene Dichtewert von 40 WE/ ha wird in der Planung unterschritten, um angemessen auf den Siedlungsbestand und das örtliche Landschaftsbild in Allendorf und auf die im Plangebiet bestehenden Restriktionen durch die vorhandenen Infrastrukturanlagen (Fernwasser-, Gas-, und Hochspannungsleitung, Sendemast) zu reagieren.

2. Verhältnis Nettobauland zu öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen

Vorbehaltlich der Restriktionen, die das Plangebiet prägen, hier sind insbesondere die Hochspannungsleitung und die zwei Gasfernleitungen im Osten des Plangebietes, die das Plangebiet querende Fernwasserleitung sowie der Mobilfunkmast zu nennen, wurde durch Optimierung des Geltungsbereichs und Reduzierung des Grünflächenanteils ein wirtschaftlicheres Verhältnis von Bauflächen (58,5%) zu Erschließungs- und Grünflächen (41,5%) erreicht. Maßgeblich hierzu trägt die Herausnahme des Mobilfunkmaststandortes mit der angrenzenden städtischen Grünfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans bei. Hierbei handelt es sich um Flächen, die bereits im Bebauungsplan G 63 „Am Giesser Weg und nördlich der Hochstraße“ planungsrechtlich gesichert sind. Das ursprünglich naturnah geplante Regenrückhaltebecken wird aufgrund der technischen Anforderungen (Tiefenlage der Kanalisation), die ein Böschungsverhältnis von 1: 3,5

bzw. 1: 4,5 zur Folge hätte und damit einen unverhältnismäßig großen Flächenbedarf erzeugt, als unterirdisches Regenrückhaltebecken konzipiert. Die Grünflächen, die zum äußeren Landschaftsraum wirken, werden als Ausgleichsflächen den Baugrundstücken zugeordnet und über die Kostenerstattungssatzung der Stadt Gießen refinanziert. Darüber hinaus sind externe Ausgleichsmaßnahmen auf derzeit intensiv genutzten Flächen in der Lahnaue vorgesehen, die extensiviert werden sollen.

3. Gebäudetypologien und Dachformen

Der Anteil einer möglichen Reihenhausbauung ist auf zwei Eingangs- bzw. Kopfbereiche (WA 1) im Plangebiet reduziert worden, zugleich ist auch eine Einzel- und Doppelhausbauung möglich. Diese Angebotserweiterung ermöglicht es, im Rahmen des erforderlichen Umlegungsverfahrens und der späteren Vermarktung insbesondere mit städtischen Grundstücken flexibel auf die jeweilige Nachfragesituation reagieren zu können. Im übrigen Plangebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser flankierend zum öffentlichen Grünbereich und ansonsten Einzelhäuser zulässig. Die Dachform des Flachdaches wurde auf die Baugebiete WA 1 und WA2 beschränkt und um das Pultdach erweitert.

4. Verkehrserschließung

Die Lage des Kreisverkehrs ist nach Süden verschoben worden, sodass sich die Achsen der durchgehenden Allendorfer Straße und der neu anzubindenden Erschließungsstraße in der Kreisverkehrsmitte treffen. Somit wird der Verkehr gebremst und die mögliche „Durchschusswirkung“ verhindert. Fuß- und Radwegeverbindungen sind sowohl am äußeren Rand des Plangebietes zur Anbindung an die Feldflur sowie durch mehrere Anschlüsse von „Außen“ in das Plangebiet vorgesehen. In der zentralen öffentlichen Grünfläche werden Wege für Fußgänger und Radfahrer im Rahmen der Ausführungsplanung geplant, die an den Siedlungsbestand in Allendorf anknüpfen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind fünf Stellungnahmen eingegangen, die sich zum einen mit der Führung des Fuß- und Radverkehrs im Ortseingangsbereich im Zuge der Kreisverkehrsplanung beschäftigen und eine bessere Weiterführung des Fuß-Radweges aus Richtung Kleinlinden sowie eine Fuß-Radwegführung auf der südlichen Seite der Allendorfer / Kleinlindener Straße begrüßen würde. Diese Anbindungen wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Weitere Anregungen beziehen sich auf die Gebäudetypologie, Dachform, die Zahl der Vollgeschosse, die Belichtung von Kellergeschossen. Durch das breite Angebot von Einzel-, Doppel- und in reduzierter Form auch Reihenhäusern wird eine breite Wahlmöglichkeit zur Bebauung gegeben, die allerdings städtebaulich begründet nicht überall Alles zulässt. Um ein zeitgemäß gestaltetes in Typologie, Gestalt und Höhenentwicklung aufeinander abgestimmtes, zur freien Landschaft harmonisch

eingebundenes Baugebiet zu entwickeln, wurden Straßenweise Festlegungen getroffen. Belichtungen für Kellergeschosse sind in abgestufter Form vom Lichtschacht bis hin zur Abgrabung des Geländes im straßenabgewandten Grundstücksbereich möglich.

Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplanentwurf liegt zum Beschluss der Offenlegung vor. Nach der einmonatigen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden. Parallel mit der Offenlegung wird das Umlegungsverfahren für das Plangebiet beginnen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf (verkleinert)
2. Begründung mit Umweltbericht

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