

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2243/2014**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 16.06.2014

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Me/Mi - 2353
 Verfasser/-in: Frau Mühleis

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung (Teilgebiet „Marburger Straße/Friedhofsallee“)

**hier: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
 - Antrag des Magistrats vom 16.06.2014 -**

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 gekennzeichneten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33a „Rodtberg“, Teilgebiet „Marburger Straße/Friedhofsallee“ eingeleitet.
2. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen“.

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Die ehemalige Friedhofsgärtnerei in der Friedhofsallee 9 wurde bereits vor Jahren aufgegeben, das Gelände mit den verbliebenen Gewächshäusern liegt bis auf einen vermieteten Floristkladen seitdem brach. Verschiedene Konzepte zu einer wohnbaulichen Umnutzung konnten auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33a

„Rodtberg“ wegen der Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Erwerbsgärtnereien sowie der für heutige Wohnungsbauvorhaben zu geringen maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,20 in der Vergangenheit nicht weiterverfolgt werden.

Kürzlich wurde das Gelände veräußert. Der neue Eigentümer plant aktuell, den Bereich wohnbaulich zu entwickeln. Um die Wiedernutzung des Bereichs in innerstädtischer Lage vorzubereiten und eine Wohnbebauung als alternative und städtebaulich gewünschte Nachfolgenutzung zu ermöglichen bedarf es einer Bebauungsplanänderung.

Nördlich angrenzend befinden sich in direkter Nachbarschaft zwei weitere Gärtnereien, deren betriebliche Nachfolge nach Gesprächen im Vorfeld als gesichert anzunehmen ist. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind aufgrund der engen Festsetzungen aber bereits ausgeschöpft. Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden Festsetzungen getroffen, die es ermöglichen die bestehende Nutzungsstruktur angemessen weiterzuentwickeln.

Die südlich der Gärtnereien angrenzende Parzelle mit dem Gebäude des Regierungspräsidiums Gießen, Abt. IV Umwelt, soll in der Bebauungsplanänderung ebenfalls berücksichtigt werden, da die dort im Ursprungs-Bebauungsplan getroffene Doppel-Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche Verwaltung – Mischgebiet“ funktionslos ist.

Weiterhin wird, u.a. aufgrund eines aktuell vorliegenden Bauantrages für eine Bebauung in dritter Reihe, das südwestlich angrenzende Mischgebiet an der Marburger Straße in den Planänderungsbereich einbezogen. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in diesem Bereich ein sehr großzügiges, tiefes Baufenster aus, das eine städtebaulich unverträgliche Nachverdichtung insbesondere zu Wohnzwecken ermöglicht und somit eine unzureichende Steuerungswirkung entfaltet. Die Bebauungsplanänderung kann zudem dafür genutzt werden, um zum beantragten Neubau einer Moschee eine gesicherte Erschließung und ausreichende Stellplatzversorgung zu erreichen.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung, Teilgebiet „Marburger Straße/Friedhofsallee“ wird im Norden durch einen innerstädtischen Grünzug, im Osten durch die Friedhofsallee sowie im Südosten durch die Marburger Straße begrenzt. Die westliche Geltungsbereichsabgrenzung verläuft entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Gärtnereien. Im Südwesten schließt der Geltungsbereich an einen Fußweg.

Er beinhaltet damit in der Gemarkung Gießen in der Flur 22 die Flurstücke 37/1, 40, 41/1, 42/3, 42/4, 42/6, 42/7, 42/8, 43/17, 44/5, 44/6, 44/7, 44/8, 44/9, 46/3, 46/8, 46/9, 46/10, 46/12, 46/16, 46/17, 49/2, 49/3, 51, 52, 53, 54/2, 57/2, 57/3, 123/3, 123/5, 159/1, 160/4.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 3,9 ha.

Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlungsbereich Bestand aus. Im Gießener Flächennutzungsplan (2000) werden die Flächen der Gärtnereien als Flächen für Land- und Forstwirtschaft, -Erwerbsgärtnerei dargestellt, der südliche Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche.

Im gesamtstädtischen Landschaftsplan (2004) wird das Plangebiet aufgrund starker Überformung als verarmter Biotopbereich bewertet.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes stehen der Bebauungsplanänderung teilweise entgegen. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens kann jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich im nördlichen und mittleren Teil des Planänderungsbereichs Kleinsiedlungsgebiet mit der Zweckbestimmung „Erwerbsgärtnerei“ fest, was eine darüber hinausgehende Nutzung ausschließt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen nur eine geringe Ausnutzung der Flächen zu, die mit dem aktuellen Bedarf nicht mehr übereinstimmt.

Für das Areal des Regierungspräsidiums besteht eine zweideutige, über die Gemeinbedarfsmessung hinausgehende und mit der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr übereinstimmende Festsetzung einer Mischgebietsfläche.

Das Mischgebiet lässt nur eine geringe Ausnutzung zu, wobei die fast flächendeckende überbaubare Grundstücksfläche eine ungeordnete Entwicklung zulässt.

Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten stellt eine angemessene Möglichkeit dar, um die Anforderungen der bestehenden Gärtnereibetriebe und eine städtebaulich sinnvolle Nachfolgenutzung des aufgegebenen Betriebs zu regeln.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung, Teilgebiet „Marburger Straße/Friedhofsallee“ soll der weitgehende Erhalt der bestehenden Nutzungsstruktur im Bereich der aktiven Gärtnereien gesichert werden sowie planungsrechtliche Voraussetzungen für standortgerechte Erweiterungsmöglichkeiten in verträglichem Maß geschaffen werden.

Bestehende Wohnungsbaustrukturen sollen im Bereich der aufgegebenen Gärtnereifläche aufgegriffen und fortgeführt werden. Dadurch kann eine Stärkung des städtischen Wohnens durch eine flexiblere Festsetzung erwirkt, sowie das Stadtbild in diesem Bereich verbessert werden.

Im Teilbereich des RP-Gebäudes soll im Zuge der Planänderung die planungsrechtliche Situation und ggf. auch die langfristige Entwicklungsperspektive mit einer eindeutigen Festsetzung geklärt werden.

Im südlich angrenzenden Mischgebiet sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine verträgliche und geordnete Nachverdichtung ermöglichen und die Entwicklung einer dritten Bauzeile mit problematischer Erschließung ausschließen.

Im Zuge des Planänderungsverfahrens werden Belange des Immissionsschutzes und des Artenschutzes berücksichtigt. Auch die spezifischen Anforderungen einer Erwerbsgärtnerei gegenüber einer heran rückenden mehrgeschossigen Wohnbebauung bezüglich der Verschattungswirkungen werden berücksichtigt.

Im wohnbaulich zu entwickelnden Bereich soll der Wohnwert durch einen angemessenen Grünflächenanteil gesichert werden, auf den Flächen mit vorrangiger Bestandssicherung soll ein Mindestanteil an Grün gesichert werden.

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Es handelt sich bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die die Nachverdichtung einer aufgegebenen Liegenschaft sowie von suboptimal ausgenutzten Baugrundstücken umfasst sowie auch Nachfolgenutzungen für vorhandene gewerbliche Nutzungen ermöglicht.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Bezüglich der Kosten, die durch das Bebauungsplanverfahren entstehen, ist eine anteilige Übernahmeregelung mit dem neuen Eigentümer der Gärtnereibrache vorgesehen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abgrenzung des räumlichen Plangeltungsbereiches (Einleitungsbeschluss)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift