

Die Bürgermeisterin

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

Herrn
Stadtverordneten Michael Janitzki
über
das Büro der
Stadtverordnetenversammlung

Berliner Platz 1
35390 Gießen

Telefon: 0641 306 - 1004/1016

Telefax: 0641 306 - 2015

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

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
04.02.2015

Unser Zeichen

II-Wei./rl.- ANF/2589/2015

Datum

17. März 2015

Bebauungsplan GI 03/16 "Bergkaserne III" Beantwortung der Anfrage vom 04.02.2015, ANF/2589/2015 gemäß § 28 GO

Sehr geehrter Herr Janitzki,

wir beantworten Ihre Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung:

Die Bewohnerschaft der Wohnbau-Wohnanlage am Lärchenwäldchen mit insgesamt 101 Wohneinheiten hat aufgrund des unzureichender Stellplatzangebotes auf dem Baugrundstück selbst ca. 45 PKW auf einem städtischen Randstreifen der Straße Am Lärchenwäldchen zur Bergkaserne hin abgestellt. Diese Parkvorgänge sind bisher weder verkehrs- noch liegenschaftsrechtlich geregelt worden.

Frage 1:

a) Wieso wurde im Entwurfsbeschluss (STV/2232/2014) im Unterschied zum Einleitungsbeschluss (STV/1964/2014) eins der drei Gebäude im Baufeld 4 ‚Solitäre im Park‘ um ein Geschoss zu einem fünfgeschossigen Gebäude aufgestockt?

Antwort:

Die Änderung der Geschosshöhe an dem Solitär im westlichen Randbereich des Quartiersparks ist im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes vorgenommen worden. Auf Grundlage der Rahmenplanung des Frankfurter Planungsbüros bb22 hat die Firma Faber&Schnepf im Rahmen des Bieterverfahrens ein Bebauungskonzept vorgelegt, das im Bereich entlang der Verlängerung der Straße An der Kaserne insgesamt 7 dreigeschossige und 1 viergeschossigen Wohnsolitär/e, jeweils mit

Staffelgeschossen, vorgesehen hat. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Regelungen des Städtebaulichen Vertrages ermöglichen nun die Realisierung von 4 drei-, 1 vier- und 1 fünfgeschossigen Wohnsolitär/en mit Staffelgeschossen und führen somit nicht zur Erhöhung der baulichen Ausnutzung.

Von Seiten des Stadtplanungsamtes wurde eine städtebauliche Betonung der Randbereiche entlang der zukünftigen Haupteinfahrtsstraße als Entrée in das neue Wohnquartier sowie als maßvolle Vermittlung zwischen den neugeschossigen Bestandsgebäuden sowie dem hohen Kirchenbau im/am Lärchenwäldchen und der Neubebauung aus städtebaulichen Gründen empfohlen und befürwortet. Diese Empfehlung wurde auch von Prof. P. Jahnen unterstützt, der während der Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes beratende Funktion für die Stadt Gießen übernahm.

b) *Wie viele zusätzliche Wohneinheiten ergeben sich durch dieses 5. Geschoss?*

Antwort:

Gemäß abgeschlossenem städtebaulichen Vertrag sind in dem Geschoss 5 Wohneinheiten geplant.

Allerdings muss in diesem Kontext betont werden, dass dieses Geschoss kein Zugeständnis an den Investor darstellt. Nach dem ursprünglichen Baukonzept wurden in den beiden der Fa. Faber&Schnepf zugeteilten Baufeldern 3 und 4 insgesamt 25 Vollgeschosse geplant. Inklusiv der Erhöhung der Anzahl an zulässigen Vollgeschossen an den Randbereichen dieser Baufelder sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes heute insgesamt nur 21 Vollgeschosse zulässig. Die Anzahl von Wohneinheiten wird zudem regelmäßig nicht in Bebauungsplänen festgesetzt, um mit einer gewissen Flexibilität hinsichtlich Konzeptänderungen (Nachfragen bestimmter Interessengruppen) und Vermarktbarkeit reagieren zu können. Auch vor diesem Hintergrund ist es nachvollziehbar, dass die tatsächliche Anzahl an Wohneinheiten zu dem Zeitpunkt der Angebotsabgabe im Herbst 2013 nicht abschließend bzw. verbindlich benannt werden konnte.

c) *Wie viele zusätzliche Stellplätze sind dadurch erforderlich?*

Antwort Magistrat:

Gemäß der in den Bebauungsplan „Bergkaserne III“ integrierten Abweichungssatzung von der Stellplatzsatzung (pro Wohneinheit 1 Stellplatz) werden für die 5 Wohneinheiten 5 Stellplätze erforderlich.

d) *Auf wessen Wunsch geschah diese Veränderung?*

Antwort:

Siehe oben unter 1a.

Frage 2:

a) Warum hält sich der Magistrat nicht an die auf S. 28 des Entwurfsbeschlusses geäußerte Zielsetzung, dass „die ebenerdigen Senkrechtparker weiterhin vorrangig von der Bewohnerschaft der Wohnbau-Häuser Am Lärchenwäldchen genutzt werden sollen“?

Antwort:

Bei der Prüfung der vertraglichen Regelungsmöglichkeiten zur Umsetzung dieser Zielsetzung wurden insbesondere aufgrund des frühen Planungsstadiums ohne Vermarktungsergebnis für das Baufeld 4 (mit Bestätigung des dortigen tatsächlichen Stellplatzbedarfes) Risiken erkannt, die den Klärungsbedarf für eine entsprechende Anzahl an Ersatzstellplätzen ergeben hat.

Aufgrund der nachfolgenden Prüfung mit u.a. Klärung der Wünsche der Bewohnerschaft, Denkmal-Anforderungen im Umfeld des Bebauungsplanes sowie politischen Vorgaben, wird jetzt aktuell ein Lösungsansatz verfolgt und in den nächsten Wochen konkretisiert sowie mit allen Beteiligten abgestimmt, der sich wieder am Ursprungsziel des Bebauungsplanes orientiert.

b) Was hat sich seit dem im Juli 2014 gefassten Entwurfsbeschluss geändert?

Antwort Magistrat:

Siehe oben.

Frage 3:

a) Wie viele Stellplätze muss der Investor gemäß Schlüssel der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen für jedes der drei Gebäude im Baufeld 4 nachweisen,

b) wie hoch wäre der tatsächliche Stellplatzbedarf für jedes dieser Gebäude und

c) wie viele Stellplätze für jedes Gebäude kann er tatsächlich auf dem ehemaligen Gelände der Bundeswehr herstellen?

Antwort:

Die Fa. Faber&Schnepf plant gemäß abgeschlossenem städtebaulichen Vertrag im Baufeld 4 ca. 81 2-4 Zimmer-Wohneinheiten. Gemäß der im Bebauungsplan beschlossenen Abweichungssatzung von der Stellplatzsatzung müssen demnach 81 Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Bauherrschaft wird ihren Stellplatznachweis komplett innerhalb ihrer Baufelder erbringen, wobei für die Wohnbau-Bewohnerschaft eine dem heutigen Bestand entsprechende, legalisierte und erstmalig ordnungsgemäß hergestellte Stellplatz-Anzahl zur Verfügung gestellt wird.

d) Stimmt die Aussage im Entwurfsbeschluss noch, dass „die Reduzierung des Stellplatzangebotes in diesem Baufeld“ und „ein Stellplatzschlüssel von knapp 0,9 St./WE“ gerechtfertigt seien?

Antwort:

Die in den Bebauungsplan integrierte Abweichungssatzung der städtischen Stellplatzsatzung sieht einen Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit für das Baufeld 4 (und das dem anderen Eigentümer zugeteilten Baufeld 1 a+b) vor, was zum Satzungsbeschluss hin gegenüber dem Entwurf geändert wurde. Im Zusammenhang mit dem Planungsziel einer Realisierung von Geschosswohnungsbauten für besondere Zielgruppen in kleineren Wohnungen (Senioren und altengerechte Wohnungen, Studenten) und dem voraussichtlich unterdurchschnittlichen Stellplatzbedarf im Baufeld 4, ist die Reduzierung des Stellplatzangebotes nach wie vor gerechtfertigt.

Die bisherigen Rückmeldungen der Fa. Faber+Schnepf zu dem aktuellen Vermarktungsstand im Baufeld 3 (mit üblichem Stellplatzschlüssel) lassen zudem weiterhin auf einen unterdurchschnittlichen Stellplatzbedarf der zukünftigen Bewohner schließen.

Frage 4:

Der Investor beabsichtigt im Baufeld 4 offensichtlich, unter einem Gebäude eine Tiefgarage zu errichten.

a) Wie viele Stellplätze wird diese Tiefgarage haben?

Antwort Magistrat:

Die Fa. Faber&Schnepf plant die Errichtung einer zusammenhängenden Tiefgarage (d.h., unter 2 der 3 Gebäude sowie zwischen den 3 Gebäuden) im Baufeld 4. Nach bisherigen Planungen konnten somit ca. 57 Stellplätze nachgewiesen werden. Die Fa. Faber& Schnepf prüft derzeit jedoch Lösungsmöglichkeiten zur Vergrößerung der Stellplatzanzahl in der Tiefgarage oder an anderen geeigneten Stellen im Baufeld 4.

b) Ist es technisch möglich, auch unter den beiden anderen Gebäuden im Baufeld 4 Tiefgaragen oder anderswo im Plangebiet zu errichten?

Antwort:

Siehe oben.

Frage 5:

a) Wie viel m² umfasst das städtische Grundstück an der Straße Am Lärchenwäldchen, das seit Jahren von den Wohnbau-Bewohnern zum Parken genutzt wurde und das jetzt an den Investor verkauft werden soll?

Antwort Magistrat:

Knapp 400 m². Diese Teilfläche wird nicht verkauft, sondern im Rahmen der Baulandumlegung dem Baufeld 4/der Fa. Faber&Schnepf zugeteilt.

b) Wie hoch wird ungefähr der Preis des Grundstückes pro m² sein?

Antwort:

Der Grundstückspreis wird in der Baulandumlegung festgelegt.

Frage 6:

Nach § 5 der Stellplatzsatzung muss ein Investor, wenn der Stellplatznachweis auch nach Feststellung des tatsächlichen Stellplatzbedarfes ein Defizit aufweist, einen Ablösebetrag bis zu 6.000 Euro pro Stellplatz bezahlen.

a) Wie viel müsste der Investor für einen fehlenden Stellplatz im Baufeld 4 zahlen?

Antwort:

Eine Ablöse-Regelung ist zwar grundsätzlich gemäß Stellplatzsatzung zulässig und auch im Städtebaulichen Vertrag geregelt, sie wird vom Magistrat – auch wegen des bereits reduzierten Stellplatzschlüssels – nicht angestrebt.

Gemäß § 5 Abs. 2 der städtischen Stellplatzsatzung bestimmt sich die Höhe des jeweiligen Ablösebetrag nach dem Bodenrichtwert sowie den durchschnittlichen Herstellungskosten.

b) Warum ist es für die Stadt vorteilhafter, das Grundstück an der Straße Am Lärchenwäldchen an den Investor zu verkaufen, damit der seine erforderliche Stellplätze nachweisen kann, als vom Investor einen Ablösebetrag für die im Baufeld 4 fehlenden Stellplätze zu verlangen?

Antwort:

Durch die erstmalige Herstellung einer ordnungsgemäßen Stellplatzreihe (nach Abriss der Kasernenmauer und Grundstücksarrondierung) durch den Investor werden die stadtgestalterische Situation erheblich aufgewertet und unrechtmäßige bzw. unregelte Zustände beseitigt.

Dabei entstehen weder für die Stadt noch für die Wohnbau GmbH Investitionskosten. Der Investor soll laut derzeit verfolgtem Planungsziel bzw. Lösungsansatz keine für die neuen Wohnungen im Baufeld 4 notwendigen Stellplätze herstellen, sondern die Stellplatzreihe dauerhaft an die Wohnbau-Bewohnerschaft vermieten.

Frage 7:

a) Für wie viele Wohneinheiten des Plangebietes gilt das autoreduzierte Wohnen?

Antwort:

Es ist – wie bereits an anderer Stelle mitgeteilt - nach aktuellem Stand davon auszugehen, dass der reduzierte Stellplatzschlüssel für ca. 190 Wohneinheiten gilt. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht alle Bauanträge für die betroffenen Baufelder 1a, 1b und 4 vorliegen, kann sich die Anzahl der Wohneinheiten in geringfügigem Ausmaß noch verändern.

b) *Wie viele Stellplätze werden durch den reduzierten Schlüssel insgesamt dadurch weniger erforderlich sein?*

Antwort:

Gemäß des reduzierten Stellplatzschlüssel werden ca. 95 Stellplätze weniger erforderlich sein.

c) *Wie hoch schätzt der Magistrat die Kosten, um diese Anzahl von Stellplätzen zu errichten oder durch Ablösung zu begleichen?*

Antwort:

Stellplätze, die nicht notwendig sind, müssen weder errichtet noch abgelöst werden.

d) *Wie viele Wohneinheiten ungefähr können durch den Wegfall von Stellplätzen infolge von autoreduzierten Wohnen zusätzlich im Plangebiet errichtet werden?*

Antwort:

Das Konzept des autoreduzierten Wohnens war bereits zum Zeitpunkt der Testplanung als wesentliches städtisches Planungsziel für einen Teilbereich des Wohnquartiers vorgegeben. Ausschlaggebend für die Konzeption eines autoreduzierten Wohnens waren die zentrale Lage im Stadtgebiet sowie die gute Anbindung mit dem Umweltverbund, verbunden mit einer größeren Partizipation des Fußgängers am gemeinschaftlichen öffentlichen Raum und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Mit diesem Planungsziel ging bereits zu dem damaligen Zeitpunkt die Absicht einher, die Verkehrsflächen auf ein Minimum zu reduzieren und die städtische Stellplatzsattung in den betroffenen Bereichen einzuschränken.

Die Erhöhung der baulichen Ausnutzung und Reduzierung der Investitionskosten waren als Vorteile für Investoren zwar auch ein gewünschter Nebeneffekt dieses Planungszieles, jedoch hat die jetzt erwartete größere Anzahl an Wohneinheiten – wie bereits an anderer Stelle mitgeteilt – andere Ursachen (Nachfragesituation).

Frage 8:

a) *Wie hoch werden die Kosten für die Neuordnung und ordnungsgemäße Herstellung des Stellplatzstreifens an der Straße Am Lärchenwäldchen geschätzt?*

Antwort:

Aktuell werden immer noch verschiedene Varianten zum Stellplatznachweis geprüft. Eine konkrete Entscheidung für eine bauliche Maßnahme der Stellplatzkompensation liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Eine Kostenschätzung ist daher nicht möglich. Jedoch wird, wie ausgeführt, eine Vermeidung von Kosten für die Stadt oder die Wohnbau GmbH angestrebt.

b) *Wie viele Parkplätze wird der neue Stellplatzstreifen aufweisen? Stehen dem Kindergarten St. Morus davon Stellplätze zu und wie viele?*

Antwort:

Siehe oben.

Der Stellplatznachweis des Kindergartens wurde im damaligen Baugenehmigungsverfahren an anderer Stelle geführt und umgesetzt. Die künftige Andienungslösung (möglichst außerhalb der Straße Am Lärchenwäldchen) wird mit der Kindergartenleitung und Kirchengemeinde abgestimmt.

Frage 9:

a) *Wie viele zusätzliche Stellplätze werden, wenn der Stellplatzstreifen vorrangig oder vollständig von den Bewohnern aus dem Baufeld 4 genutzt werden, für die Wohnbau-Bewohner erforderlich werden?*

b) *Wie hoch werden die Kosten für die Errichtung dieser zusätzlichen Stellplätze geschätzt?*

c) *Wo sollen sie errichtet werden?*

d) *Wie viele Bäume müssten durch die Errichtung zusätzlicher Stellplätze gefällt werden?*

Antwort:

Siehe oben.

Es werden keine Bäume im Lärchenwäldchen gefällt. Statt dessen werden bei der erstmaligen Herstellung gemäß Stellplatzsatzung neue Bäume gepflanzt.

Frage 10:

Wie ist der genaue Wortlaut des im Entwurfbeschluss angekündigten Städtebaulichen Vertrages?

Antwort:

Hierzu wird auf die Antragsvorlage STV/2625/2015 und deren Beschlussfassung verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen



Gerda Weigel-Greilich
Bürgermeisterin

Verteiler:

Magistrat

SPD-Fraktion

CDU-Fraktion

Bündnis 90/Die Grünen

FW-Fraktion

DIE.Linke-Fraktion

FDP-Fraktion

Piraten-Fraktion

Fraktion Linkes Bündnis/Bürgerliste Gießen