

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0518/2017**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 13.02.2017

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	20.02.2017	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	14.03.2017	Beratung
Stadtverordnetenversammlung	30.03.2017	Entscheidung

#### Betreff:

**Bebauungsplan Nr. GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“;**

**hier: Abwägung und Satzungsbeschluss**

**- Antrag des Magistrats vom 13.02.2017 -**

#### Antrag:

1. „Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3,4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der in Anlage 2 aufgeführte Bebauungsplan GI 05/21 ‚Schützenstraße Nordost‘ wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

#### Begründung:

Mit dem Bebauungsplan wird ein im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenes Gebiet zwischen der nördlichen Schützenstraße und dem Hochwasserschutzdeich zur Erschließung und Bebauung planerisch vorbereitet. Seit Fertigstellung der aus Hochwasserschutzdeich und verschiedenen Pumpwerken bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen in der Weststadt im Jahre 2014 änderte sich der Status dieses Gebietes vom Überschwemmungsgebiet zum hochwassergefährdeten Gebiet. Damit geht eine nun weniger eingeschränkte Bebaubarkeit einher. Bereits seit Ende 2013 wurde der Neubau einer größeren Wohnanlage im rückwärtigen

Bereich der Bebauung östlich der Schützenstraße planerisch vorabgestimmt, um nach dem Willen des Bauherrn eine Bebauung nach § 34 BauGB zu erzielen. Bei der Prüfung dieses Bauvorhabens wurde zwar eine grundsätzliche Zulässigkeit aufgrund der Lage im unbeplanten Innenbereich festgestellt, jedoch wurde auch eine nicht ausreichende Erschließbarkeit erkannt. Zudem wurde 2015 ein aus zwei Parzellen bestehendes Baugrundstück an eine Privatperson mit Bauabsichten veräußert, welches 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 war und eine Neubaulösung auf diesem Grundstück die städtebauliche Entwicklung des im Flächennutzungsplan dargestellten rückwärtigen Bauerwartungslandes blockieren könnte, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Darüber hinaus besteht im Plangeltungsbereich ein Neuordnungsbedarf für die Unterbringung von Fahrzeugen und Anlagen eines ansässigen Schaustellerbetriebes.

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

#### Geltungsbereich und Ziele 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 aktuell geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Gießen wird das Plangebiet weitestgehend als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Die im Bebauungsplan enthaltenen Abweichungen des neuen Baulandes sowie der unbebaut verbleibenden Teilflächen von der im Flächenplan nicht parzellenscharf enthaltenen Abgrenzung zwischen Wohnbau- und Grünfläche sind nur geringfügig innerhalb des Darstellungsmaßstabs des Flächennutzungsplanes. Wie in diesem Maßstab ersichtlich, liegen alle umfassten Bestandsgrundstücke zumindest teilweise in der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. 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 kleinen Mehrfamilienhäusern.

Mit dem Bebauungsplan "Schützenstraße Nordost" wird das Ziel verfolgt, die unzureichende Erschließung der bestehenden Bebauung zu ersetzen und die laut Flächennutzungsplan vorgesehenen umgebenden Wohnbauflächen für eine geordnete bauliche Entwicklung auf Grundlage des Flächennutzungsplanes zu erschließen. Ziel der Erschließung ist es, auf der Grundlage des bereits zum Einleitungsbeschluss vorgelegten Bebauungsvorschlages ein Wohngebiet zu ermöglichen, das auf einer rd. 1 ha großen Teilfläche des Geltungsbereiches eine Bebauung mit Doppel-, Ein- und Mehrfamilienhäusern vorsieht. Der Bebauungsplan entwickelt dabei eine Neubauplanung für die rückwärtig zur Schützenstraße liegenden Grundstücke und koordiniert sie mit den Anforderungen an eine geordnete Erschließung und bauliche Gliederung der übrigen Wohnbauflächen in einem Gesamtkonzept. Dabei wurde eine Staffelung nach Gebäudehöhen, –grundflächen und -typen vorgenommen, die den Übergang zur Lahnaue vom

Geschosswohnungsbau über die Bestandsgebäude und Einfamilien- sowie Doppelhäuser, und dabei von größerer zu kleinteiliger Bebauung, ausgestaltet.

Für die bereits direkt an der Schützenstraße liegenden Grundstücke wird dabei südlich der Einmündung der neuen Erschließung in die Schützenstraße eine Neubebauung vorgesehen, die einen Anschluss an die nördlich liegende Bebauung (2 baugleiche Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss) in gleichem Maßstab schaffen soll, wobei ein verträglicher Höhenübergang zur südlich angrenzenden Bebauung angestrebt wird. Weitere Ziele sind die Beseitigung städtebaulicher Missstände und Aufwertung der Weststadt durch Abriss der Ruine Schützenstraße 44 für die neue Erschließungsstraße, die Standortsicherung für die im Plangebiet stehende große Eiche und weitere Bäume, der Ausbau der Verbindung auf den Deich vom Trampelpfad zur 4m breiten Fuß- und Radwegverbindung und die Optimierung der Grundstücksnutzung des Schaustellerbetriebes am südlichen Rand des Plangebietes durch Unterbringung derzeit unter freiem Himmel stehender Fahrzeuge und Anhänger in einer Halle.

### Verfahren der Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan wurde im Vollverfahren mit Umweltbericht und zweimaliger Bürgerbeteiligung aufgestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1/2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1/2 BauGB fanden zeitgleich statt.

Nachdem der Einleitungsbeschluss zur Planaufstellung am 08.10.2015 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst und am 07.11.2015 bekannt gemacht wurde, fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung zwischen dem 07.12.2015 und dem 15.1.2016 statt. Nach dem Entwurfsbeschluss am 14.07.2016 wurden der Entwurf nach den Sommerferien vom 13.09.2016 bis zum 12.10.2016 offengelegt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Zu den ausgelegten Planunterlagen in der frühzeitigen Beteiligung wurden von 21 Bürgern bzw. Anliegerhaushalten Anliegen und Bedenken vorgetragen. 9 dieser Bürger bzw. Anliegerhaushalte nahmen zur Offenlage erneut, 2 weitere hier erstmalig Stellung. Parallel hierzu wurden 41 Behörden und Träger öffentlicher Belange angehört, von denen 26 eine Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung und 17 eine Stellungnahme zur Offenlage des Entwurfes abgegeben haben.

### Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Nach Durchführung der somit zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der zweimaligen Trägeranhörung sind für die erforderliche Abwägung folgende wesentlichen Anregungen verblieben:

1. Der Anregung zur Versetzung einer Baugrenze zwischen den Bestandsgebäuden Schützenstr. 56/56 a und den östlich angrenzend geplanten Gebäuden wurde nur teilweise (um 1 m statt um 2 m) gefolgt.
2. Der Anregung zur Verlagerung der geplanten Tiefgarage an dieser Stelle wurde ebenfalls nur teilweise (um 1 m) gefolgt.
3. Die Kritik an der Festsetzung der Tiefgaragenzufahrt an der gleichen Stelle wurde begegnet, indem diese nicht mehr festgesetzt wird. Der geforderte Ausschluss einer Tiefgaragenzufahrt an dieser Stelle wurde aber nicht umgesetzt, um die (bauordnungsrechtlich an dieser Stelle grundsätzlich zulässige) Zufahrt nicht auszuschließen, sollte sich hierzu eine technische Notwendigkeit ergeben. Eine Zufahrt an einer für die Nachbarn in der Schützenstraße 56/56a weit entfernten Stelle jenseits der geplanten neuen Geschosswohnungsbauten ist jedoch vom Bauherrn und seinen

Architekten in den vorgesehenen Bauantrag aufgenommen worden und wird mit hoher Wahrscheinlichkeit umgesetzt werden.

4. Den Bedenken, es werde durch die Bebauung Naturzerstörung betrieben, wurde nicht gefolgt. Diese Bedenken wurde vor allem bezüglich der angeblichen Erholungsfunktion, bezüglich vorkommender Arten und bezüglich des Ausmaßes der Bebauung mit Hinweis auf den Umweltbericht nicht gefolgt.

Nach dem Satzungsbeschluss wird dieser Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht und nachfolgenden Baugenehmigungen zugrunde gelegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplankarte (verkleinert) mit Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht

---

N e i d e l (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift