

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0525/2017**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 28.03.2017

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa-Ru/Mi - 2356  
 Verfasser/-in: Paschke-Ruppert, Vera

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

#### Betreff:

**Bebauungsplan SCH 08/02 „Siedlung Petersweiher“;**

**hier: Entwurfsbeschluss**

**- Antrag des Magistrats vom 28.03.2017 -**

#### Antrag:

„1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan SCH 08/02 ‚Siedlung Petersweiher‘ 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 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch/BauGB die Bekanntmachung sowie die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

#### Begründung:

##### Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Nach der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens in 2015 und einer intensiven Beteiligungsphase der Eigentümer- und Bewohnerschaft Petersweiher als zentraler Bestandteil der umfassenden Analysephase, soll nun der Entwurfsbeschluss mit anschließender Offenlegung und paralleler Trägerbeteiligung herbeigeführt werden, um eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung künftiger Bauvorhaben zu schaffen. Während der Beteiligungsphasen zur Gebietsanalyse und zum städtebaulichen Konzept konnten Wünsche und Vorstellungen der Eigentümer- und Bewohnerschaft ermittelt und bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt werden. Der Planentwurf enthält als wesentliche Komponente auf den Bestand orientierte, aber in Teilbereichen mit Entwicklungsmöglichkeiten versehene eindeutige Höhenfestlegungen für die maximale Gebäudehöhe.

### Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst mit seinem räumlichen Geltungsbereich eine Größe von ca. 23,5 ha und beinhaltet den gesamten Siedlungskörper von Petersweiher. Es befindet sich in der Gemarkung Schiffenberg Flur 14 und wird im Norden durch die Landesstraße L 3131/ Schiffenberger Weg, im Osten durch die Waldparzelle Flur 14 Nr. 25/3, im Süden durch die Bahnlinie Gießen – Gelnhausen bzw. die nördlich angrenzenden städtischen Freiflächen und Wegeparzellen und im Westen durch den Petersweiher und die angrenzenden Waldflächen begrenzt.

### Planungsziele

Das Bebauungsplanverfahren ist als ein ergebnisoffenes Verfahren mit einer intensiven Analyse-Phase gestartet. Zentrales Element war eine vom Planungsbüro PlanES durchzuführende Ermittlung der Wünsche und Planungsabsichten innerhalb der Bewohnerschaft, die mit einer Fragebogen-Aktion mit analoger und digitaler Rückmeldemöglichkeit begann, Angebote für Einzelgespräche beinhaltete und zwei gemeinsame Informationsveranstaltungen umfasste. Mit dem unter Einbeziehung der Bewohnerinteressen entstandenen Bebauungsplan soll insbesondere für die zukünftige bauliche Höhenentwicklung Planungssicherheit geschaffen werden und der städtebauliche Charakter der Siedlung erhalten bleiben. Daher sind je nach dem städtebaulichen Kontext, Topographie und Lage im Ortsteil differenziert formulierte Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen worden.

### Verfahren und Beteiligungsschritte

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes SCH 08/02 „Petersweiher“ gemäß § 30 Abs. 1 und 3 BauGB wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da sich der Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht wesentlich ändert. Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen und abwägungs-erheblichen Belange dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon wurden die artenschutzrechtlichen Belange erhoben und berücksichtigt.

Mit einer ersten Informationsveranstaltung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vor Beginn der Bauausschusssitzung am 22.09.2015 startete das Verfahren. In einer Eigentümerinformationsveranstaltung am 16.02.2016 hat sich das ausgewählte Planungsbüro PlanES mit seinem Team vorgestellt und die Rahmenbedingungen, Grundlagen der Planung und die Inhalte des Fragebogens detailliert vorgestellt, sodass die ca. 160 Anwesenden die Möglichkeit hatten, Anregungen zu dem Fragebogen vorzutragen oder nachträglich abzugeben. Es erfolgte die Versendung der Fragebögen mit der Abgabefrist der Rücksendung bis 24. März 2016. Der Fragebogen widmete sich neben Angaben zur Eigentümerschaft und allgemeinen Fragen zum Stadtteil schwerpunktmäßig den Fragen zur baulichen Entwicklung auf dem jeweiligen Grundstück bzw. in der Nachbarschaft. Von den 361 angeschriebenen Eigentümern wurden 195 Fragebögen beantwortet, sodass die Rücklaufquote 54% beträgt. Das Ergebnis der Befragung wurde in einer Plankarte visualisiert und legitimierte die Fortführung der städtebaulichen Analyse, da in allen Bereichen von Petersweiher zu der Frage, ob man sich bauliche Entwicklungen bei sich und oder dem Nachbarn vorstellen kann, Entwicklungswünsche

von einzelnen Eigentümern formuliert wurden überwiegend jedoch der Wunsch geäußert wurde, den Gebietscharakter zu erhalten. Der Fragebogen und die Auswertung der Rückmeldungen sind in der Anlage 1 dargestellt. Basierend auf der Befragung und der städtebaulichen Ermittlungen wurde ein städtebauliches Konzept und Vorschläge zur Ausnutzung erarbeitet. Die umfassenden Analyse- und Untersuchungsergebnisse wurden in einer weiteren Eigentümerinformationsveranstaltung am 25.08.2016 vorgestellt und anschließend die Eckpunkte des städtebaulichen Konzeptes kontrovers diskutiert. Sowohl über Einzelgespräche mit Eigentümern, als auch durch die auf der Website der Stadt Gießen eingestellten Informationen (Auswertung der Fragebögen, städtebauliche Analyse, Protokoll der Informationsveranstaltung, Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan) wurden im Zeitraum bis zum 23.09.2016 Anregungen insbesondere zur Höhenentwicklung abgegeben, die Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs gefunden haben.

Als weiterer Beteiligungsschritt wurde eine weitere Eigentümerinformationsveranstaltung am 07.03. 2017 zur Vorstellung der Bebauungsplaninhalte durchgeführt.

Nach Beschluss des Planentwurfes wird die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

#### **Anlagen:**

1. Fragebogen und Auswertung
2. Bebauungsplan-Entwurf (verkleinert) mit Legende
3. Textliche Festsetzungen (Planentwurf)
4. Begründung (Planentwurf)
5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

---

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