

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1372/2018**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 11.10.2018

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Vi/Co - 2335  
 Verfasser/-in: Vietze, Ulrike

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

#### Betreff:

**Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. GI 02/08**

„Werrastraße/Schwarzlachweg“

- Antrag des Magistrats vom 11.10.2018 -

#### Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 02/07 ‚Werrastraße/Schwarzlachweg‘ eingeleitet.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

#### Begründung:

##### Anlass der Bebauungsplanung

Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist insbesondere der dringende Handlungsbedarf aufgrund des Leerstandes der beiden Wohnhäuser der Wohnbau am Schwarzlachweg sowie die anstehende Nachfolge-Bebauung der ehemaligen Schreinerei in der Blockmitte, ebenfalls auf dem Gelände der Wohnbau Gießen GmbH. An Stelle dieser Gebäude soll neu und nachhaltig Wohnraum geschaffen werden.

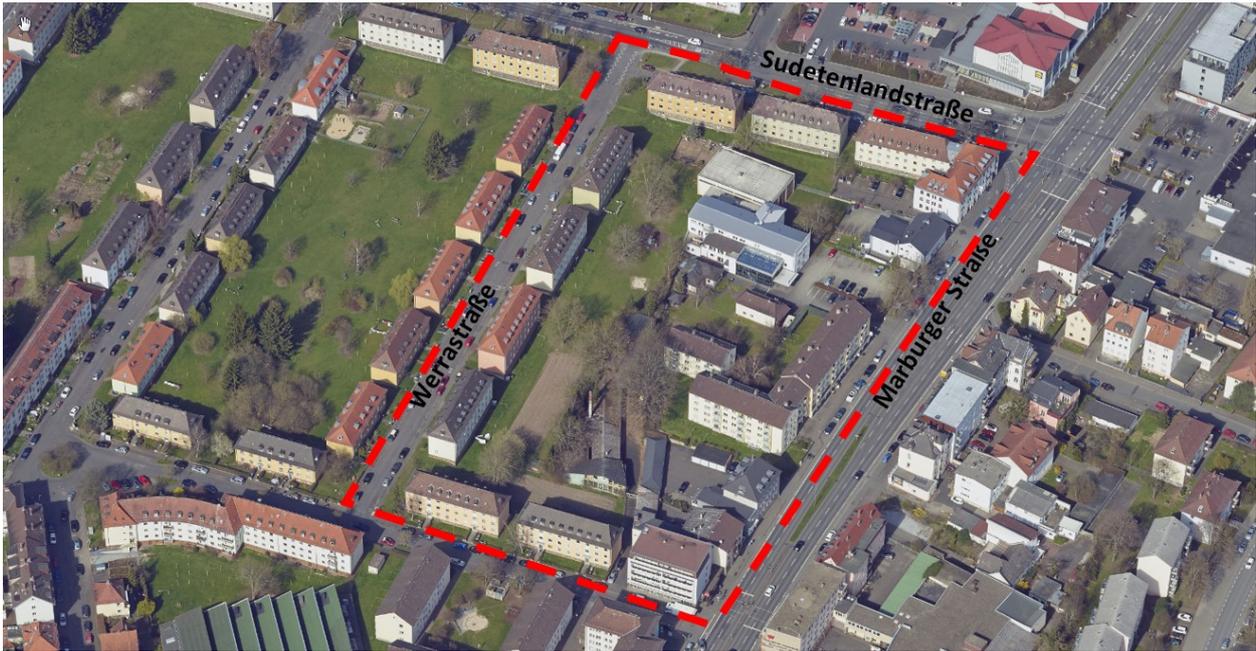


Abb. 1: Schrägansicht auf das Plangebiet (Geltungsbereichsabgrenzung gestrichelt)

Auf Grundlage der Ergebnisse der beschlossenen Rahmenplanung soll eine angemessene bauliche Nachverdichtung ermöglicht und eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung planungsrechtlich gesichert werden.

#### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden der Gießener Kernstadt. Er umfasst den östlichen Teil des Flusstraßenviertels zwischen Werrastraße im Westen und Marburger Straße im Osten. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Sudetenlandstraße und im Süden durch den Schwarzlachweg begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 2, die Flurstücke Nr. 216/1, 216/2, 218/1, 218/2, 237/1, 237/3, 238/3, 243/3, 243/5, 245/1, 246/2, 247/9, 248/4, 249/4, 249/12, 249/13, 249/14, 291/114, 323/1, teilweise, 324/4 teilweise, 325/7 teilweise und 325/8 (Stand: September 2018). Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 28.000 m<sup>2</sup>.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen innerstädtischen Baublock, der im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegt. Er wird überwiegend von Wohnnutzungen geprägt, liegt aber im Übergang vom Wohnquartier Flusstraßenviertel zu den gemischten Nutzungsstrukturen an dem Hauptverkehrsweg „Marburger Straße“. Hier finden sich unter anderem neben gastronomischen Angeboten Dienstleister wie Friseure, Banken, Hausreinigung und Autohandel sowie eine Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde.

Dementsprechend stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2005) den an der Marburger Straße gelegenen, östlichen Teil des Geltungsbereichs als

gemischte Baufläche dar. Innerhalb dieser Baufläche werden die Anlagen der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde als Kirche bzw. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude symbolisiert. Der übrige, westliche Bereich, welcher an die Werrastraße anschließt, wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Regionalplan Mittelhessen (2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (Zielaussage) und zugleich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Grundsatz) ausgewiesen.

#### Städtebauliche und grünordnerische Ziele der Bebauungsplanung

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Umsetzung der Ziele der Sozialen Stadterneuerung, die sich im Ergebnis der beschlossenen Rahmenplanung abbilden, planungsrechtlich vorbereitet und eine städtebaulich verträgliche Ordnung und Entwicklung im Bereich des Plangebiets gesichert werden. Dabei soll einerseits eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht sowie andererseits der Erhalt und die Entwicklung von Grünstrukturen sichergestellt werden.

Angesichts des Mangels von günstigem Wohnraum innerhalb der Stadt Gießen kommt der Schaffung von Sozialwohnungen, die hier gebaut werden sollen, eine besondere Bedeutung zu. Hierbei ist die Sicherung einer hohen Wohnqualität, einschließlich der Freiflächen- und Grünqualität im Wohnumfeld, zu berücksichtigen.

#### Verfahren

Mit diesem Bebauungsplan soll im Plangebiet die Innenentwicklung im Sinne einer verträglichen Neubebauung und Nachverdichtung gesteuert werden.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 28.000 m<sup>2</sup>. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes auf deutlich weniger als 60% der anstehenden Flächen Gebäude planungsrechtlich zugelassen werden können. Damit liegt die Größe der für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzurechnenden Grundflächen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Somit kann dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche der für ein beschleunigtes Verfahren im Plangebiet maximal zu verwirklichenden Bebauung, müssen auch die zulässigen Grundflächen der Bebauungspläne berücksichtigt werden, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Falls im engen zeitlichen Zusammenhang für die östlich an das Plangebiet anschließenden Baublöcke des Flusstraßenviertels zukünftig ein oder mehrere Bebauungspläne aufgestellt werden, ist mit einer Einzelfallprüfung zu klären, ob diese im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden können oder ob sie im Vollverfahren durchzuführen sein werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 1 BauGB wird im Bebauungsplanverfahren kein Umweltbericht erstellt. Eine Pflicht zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft besteht durch die geringe Grundfläche ebenfalls nicht (§ 13a Abs. 2 Punkt 4). Im Rahmen des Bebauungsplanes werden aber die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt. Eine entsprechende Kartierung wird beauftragt.

Gleichwertig einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Vollverfahren wird eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen stattfinden. Innerhalb dieser Unterrichtung soll auch die beschlossene Rahmenplanung öffentlich ausgelegt werden.

Nach § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird dazu allgemein Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch mündliche oder schriftliche Stellungnahmen innerhalb des angegebenen Zeitraumes gegeben werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten

**Anlagen:**

Abgrenzung des Bebauungsplangebietes (Einleitungsbeschluss)

---

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