

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1442/2018**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 19.11.2018

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

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

Betreff:

**Bebauungsplan GI 04/36 „Steinberger Weg“
 hier: Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
 -Antrag des Magistrats vom 19.11.2018-**

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung GI 04/36 „Steinberger Weg“ 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

Das Plangebiet soll u.a. zur langfristigen Erweiterung des Hauptsitzes der Volksbank Mittelhessen eG am Schiffenberger Weg entwickelt werden, nachdem die Firma BTF Bonn Tatje Fackinger GmbH + Co.KG den Elektrogerätegroßhandel auf dem Grundstück am Steinberger Weg aufgegeben und das Grundstück an die Volksbank Mittelhessen eG veräußert hat. Im Plangebiet soll nun ein Büro- und Dienstleistungsstandort entwickelt werden. Dabei soll mit Baubeginn noch in 2019 im Kreuzungsbereich Steinberger Weg/Schiffenberger Weg ein vier- bis fünfgeschossiges Gebäude neu gebaut werden. Dieses markiert den eigentlichen Stadteingang und wird nach derzeitigem Planungsstand im Erdgeschoss eine Rettungswache mit direkter Ausfahrt zur Kreuzung sowie in den Obergeschossen Dienstleistungs- und/oder Büroflächen, z.B. für Arztpraxen, aufnehmen. Dazu werden noch ausreichende Parkplätze für die neuen Nutzungen sowie den erweiterten Stellplatzbedarf der Volksbank errichtet. In weiteren Bauabschnitten sollen ein zweites Bürogebäude für den

Eigenbedarf der Volksbank sowie (auf dem zuvor ebenerdigen Parkplatz) eine Parkpalette errichtet werden.

Während der erste Bauabschnitt aufgrund der Eilbedürftigkeit nach erfolgtem Einleitungsbeschluss auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt werden soll, wird für die Gesamtbaumaßnahme die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich erforderlich.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/36 "Steinberger Weg" wird im Norden von einer Grabenparzelle (Flurstück 47/1) sowie dem Grundstück der Stadtwerke Gießen AG (Flurstück 31/9), im Osten vom Steinberger Weg, im Süden und Westen vom Watzenborner Weg begrenzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 8.700 m². Die Planung betrifft die Parzellen in der Gemarkung Gießen, Flur 14, Flurstück 31/3, 31/7, 26/22 (Stand 11/2018).

Der geltende Regionalplan Mittelhessen (2010) weist für den Plangeltungsbereich Siedlungsfläche Industrie- und Gewerbe Bestand aus. Die angestrebte Entwicklung/Umstrukturierung stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplan. Es wird kein FNP - Änderungserfordernis begründet.

Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

Mit diesem Bebauungsplan soll insbesondere, eine positive städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des bisher nahezu vollversiegelten Standortes des ehem. BTF-Geländes erzielt werden. Unter Hinzunahme des nördlich angrenzenden Grundstückes Watzenborner Weg 8 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung abgesichert werden. Diese sieht mittelfristig eine weitere Bebauung des Plangebietes bei gleichzeitiger Aufwertung und Verbreiterung des Grünbereiches im Anschluss an die bestehende Grabenparzelle sowie perspektivisch die Errichtung einer Parkpalette im Einmündungsbereich Steinberger Weg/Watzenborner Weg vor. Die Notwendigkeit einer ggf. geringfügigen Inanspruchnahme des Grundstücks zur Erweiterung der Verkehrsfläche des Steinberger Weges, im Rahmen einer geänderten Radwegführung (Einrichtungsradsverkehr als Schutz- oder Radfahrstreifen neben der Fahrbahn) sowie ggf. eine weitere Fahrbahn als Rechtsabbiegespur auf den Schiffenberger Weg stadtauswärts in Richtung der BAB-Auffahrten, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ebenfalls geprüft.

Im Bebauungsplan sollen somit folgende konkrete Planungsziele umgesetzt werden:

- Schaffung des Baurechts für eine langfristige Büroflächenerweiterung der Volksbank Mittelhessen eG und eine Parkpalette, die ebenso wie das Dienstleistungsgebäude (1. Bauabschnitt) vom Watzenborner Weg her erschlossen werden soll,
- Erhöhung des Grünanteils durch Entsiegelungs- und Anpflanzmaßnahmen sowie qualitative Aufwertung des Grünraumes entlang der Grabenparzelle durch Erweiterung der Grünzone nach Süden,
- Ermöglichung eines verkehrsgerechten Aus- und Umbaus des problematischen Knotens Steinberger Weg/Schiffenberger Weg durch Erweiterung der Verkehrsfläche nach Westen.

Verfahren

Da es sich bei diesem Vorhaben um die Fortentwicklung einer im Zusammenhang bebauten innerstädtischen Baufläche handelt und das Plangebiet eine Größe von nur knapp 0,8 ha mit einer Grundfläche deutlich unter 20.000 m² einnimmt, wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Gleichwohl werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dennoch sachgerecht ermittelt und dargestellt.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planziele gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung nach der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Der 1. Bauabschnitt mit der Rettungswache (vgl. für die Johanniter-Rettungshilfe e.V.) soll aufgrund der zeitlichen Restriktionen auf der Grundlage von § 34 BauGB umgesetzt und über den Bebauungsplan nachträglich abgesichert werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/36 „Steinberger Weg“
(Einleitungsbeschluss)

N e i d e l (Bürgermeister)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift