

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1513/2019**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 15.01.2019

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Co - 2331  
 Verfasser/-in: Henrich, Stephan

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	28.01.2019	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	05.02.2019	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

**Bebauungsplan GI 03/17 "Ehemaliges Motorpool-Gelände";  
 hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlegung  
 - Antrag des Magistrats vom 15.1.2019 -**

#### Antrag:

„1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan GI 03/17 „Ehemaliges Motorpool-Gelände“ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf mit dem Umweltbericht wird beschlossen.

2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind 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 der Bebauungsplanung

Zur Entwicklung der rd. 7 ha großen, unbebauten Konversionsfläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit der noch in diesem Jahr anstehenden Neuerschließung und anschließender Bebauung mit Wohngebäuden für unterschiedliche Zielgruppen, inklusive der erforderlichen sozialen Infrastruktur, sowie einem kleinen Gewerbegebiet mit öffentlichem Parkplatz an der Autobahn wird zeitgleich zur gewerblich-industriellen Entwicklung des AAFES-Areals die Konversionsphase der Gießener Militärfächen abgeschlossen.

Mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf wird das planungsrechtliche Baurecht für die Errichtung von bis zu ca. 350 Wohneinheiten mit ihrer notwendigen Erschließung, Infrastruktur (Kindertagesstätte mit Familienzentrum, Angebot für Läden und Dienstleistungen) und den Grünflächen geschaffen. Die Wohngebäude sollen mit über 100 Wohneinheiten dem sozialen Wohnungsbau dienen und darüber hinaus in relevanten Anteilen für gemeinschaftliche Wohnprojekte sowie Schwellenhaushalten zur Verfügung stehen. Hinzu kommen noch Gewerbegrundstücke, u.a. zur Ansiedlung des Wohnbau-Mieterservice, und ein öffentlicher Parkplatz, der

sowohl für Park&Ride-Zwecke aber auch als Parkangebot für das Waldstadion genutzt werden soll.

### Geltungsbereich und Planungsziele

Das am Rande der Gießener Innenstadt gelegene Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die evangelische Siedlung und endet im Osten an der Osttangente des Gießener Ringes (A 485). Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Dulles-Siedlung bzw. die Lincolnstraße begrenzt, die wegen des erforderlichen Endausbaus in den räumlichen Geltungsbereich integriert wird. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 7,5 ha.

Die zur Einleitung der Bebauungsplanaufstellung in 2016 beschlossenen vorläufigen Planungsziele können im Wesentlichen bestätigt und wie folgt präzisiert werden:

- Im Wohngebiet WA 1 werden ca. 105 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau errichtet, wobei ein lagegerechter Wohnungsmix aus Kleinwohnungen (1-2-Zimmer) sowie etwa 25% größeren Wohnungen (3-5 ZKB) realisiert und pro Wohneinheit ein Stellplatz nachgewiesen werden;
- Im Wohngebiet WA 2 werden rd. 30 Reihenhäuser durch einen auszuwählenden, geeigneten Investor als Angebot für sog. Schwellenhaushalte errichtet; in der im 1. Quartal 2019 durchzuführenden Investorenausschreibung wird der Endverkaufspreis für dieses Wohnsegment als Gewichtungskriterium eingeführt;
- Im Wohngebiet WA 3 stehen 3-5 Baugrundstücke auf etwa 5.000 m<sup>2</sup> für Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens zur Verfügung; der Magistrat wird prüfen, ob diese Baugrundstücke auf Erbbau-Basis bereit gestellt werden können;
- Herstellung einer Mobilitätsstation auf einer städtischen Fläche an der Gebietszufahrt, auf der Parkplätze für Besucher oder Carsharing-Angebote, tlw. mit E-Ladestationen sowie sonstige Mobilitätshilfen (Leihräder, Fahrradanhänger, E-Roller o.ä.) angeboten und gemeinschaftlich verwaltet werden;
- Ausweisung von 2-3 unterschiedlich großen (1.500 - 4.500 m<sup>2</sup>) Gewerbebauplätzen für die Ansiedlung nicht störender Betriebe mit qualifizierten Arbeitsplätzen, nach Möglichkeit auch im Zusammenhang mit einer gezielten Koordinierung des Wohnungsangebotes im Plangebiet;
- Ansiedlung des Wohnbau-Mieterservices im Gewerbegebiet;
- Errichtung eines Hybridspeichers zur maximal energieautarken Versorgung mit Wärme und Strom gemäß dem inzwischen bewilligten Forschungsprojekt „FlexQuartier“, der notwendigen Leitungsinfrastruktur und E-Ladestationen;
- Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes im Gewerbegebiet, mit Ausbauperspektive für ein bis zu 4-geschossiges Parkhaus, mit ca. 200 bis zu 800 KFZ-Stellplätzen sowie ausreichend Fahrrad-Abstellplätzen („Park&Bike“); Nutzung als Park&Ride/Bike-Standort (z.B. auch zur THM-Andienung) sowie bei Groß-Sportveranstaltungen im Waldstadion; in diesem Zusammenhang auch Neuanlage einer Bushaltestelle (Linie 1/17) im Einmündungsbereich Georg-Elser-Straße und Verlegung der vorhandenen Bushaltestelle „Waldstadion“ an Einmündung Lincolnstraße/Zum Waldsportplatz;
- Erschließung des Gewerbegebietes sowie Anlage eines attraktiven Grünzuges (Spielplatz, Urban-Gardening-Angebot, u.a.) mit EFRE-Fördermitteln gemäß seit 12/2018 vorliegendem Bewilligungsbescheid;
- Gebietsentwässerung im Trennsystem, mit Errichtung einer zentralen Versickerungsanlage, Vorhaltung eines auch für Starkregenereignisse dimensionierten Rückhaltevolumens im Grünzug und Einbeziehung der an der nördlichen Gebietsgrenze vorhandenen Muldenrinne, in Richtung Trieb.
- Zur Realisierung der Planungsziele in den Wohngebieten WA 2 und 4 sowie im Mischgebiet (somit für über 200 Wohneinheiten und einige gewerbliche Einheiten zur Gebietsversorgung) soll über ein geeignetes Ausschreibungsverfahren im Sinne der

Konzeptvergabe ein Investor ausgewählt werden, der neben einem angemessenen Preisangebot auch folgende Bedingungen erfüllen muss:

- Planung und Ausführung der zentralen Erschließungsanlagen für das Wohn- und Mischgebiet, mit Anschluss an die Lincolnstraße, auf eigene Rechnung,
- Errichtung der KITA als Familienzentrum auf der Basis eines langjährigen Mietvertrages,
- Ausstattung aller Wohngebäude in den o.g. Baufeldern auf einer ausreichenden Fläche (ca. 50% der projizierten Dachfläche) mit PV-Anlagen,
- Errichtung eines Parkdeckes im Mischgebiet mit Angebot an Parkplätzen für Besucherverkehr (Kirche, Wohnnachbarschaft), dafür Zusatzstellplätze für weitere Wohneinheiten und
- Bereitschaft, für Gemeinschafts-Wohnprojekte ggf. als Bauträger zu fungieren.

#### Bisheriges Aufstellungsverfahren und sonstige Vorbereitungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner Gebietsgröße im Normalverfahren mit zweimaliger, formeller Beteiligung und Umweltbericht aufgestellt. Darüber hinaus wurden und werden wegen der besonderen Planungsziele zum differenzierten Wohnungsbau-Angebot noch weitere informelle Beteiligungsformate angeboten.

Der Bebauungsplan ist auch überwiegend als Angebotsplanung ausgelegt. Er schafft also, bis auf für die Wohnbau Gießen GmbH vorgesehenen Teilbereiche, bei denen die Baukonzepte vorabgestimmt wurden, ein allgemeines und nicht auf z.B. Investorenwünsche ausgerichtetes Baurecht.

Nach dem erneuten Einleitungsbeschluss Ende 2016 und einer hierzu erfolgten ersten, informellen Bürgerbeteiligung, wurden in 2017 das Strukturkonzept als Grundlage der Erarbeitung eines Bebauungsplanes sowie einer gemeinsamen Bewertung des Bodenpreises durch die BImA Koblenz und dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses optimiert. Zudem wurden der Grundsatzbeschluss für den sogenannten Erstzugriff der Stadt gefasst und die hierzu notwendigen formellen Anforderungen gegenüber dem Bund mittlerweile erfüllt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Magistrat aufgrund der inzwischen nochmals geänderten Verbilligungsrichtlinien für den Verkauf von Bundeseigentum zu besonderen Zwecken noch unter dem als Verhandlungsziel festgelegten Bodenpreis ankaufen kann und somit ca. 2,75 Mio. € Grunderwerbskosten (im Vergleich zur ersten Bewertungsergebnissen Anfang 2017) einspart.

Im 1. Quartal 2018 wurde ein Bebauungsplan-Vorentwurf erstellt und im März/April in die frühzeitigen Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange, Verbände und Nachbarkommunen eingebracht.

Aus einer Bürgerinformationsveranstaltung mit rd. 100 Besucher/innen am 16.04.2018 sowie der über einmonatigen Auslegung der Planunterlagen konnten zahlreiche Anregungen eingeholt werden. Auch ein Workshop mit den interessierten Gruppen/Projekten für gemeinschaftliche Wohnformen am 15.06. konnte noch genutzt werden, um die Festsetzungsspielräume mit den dort geäußerten Bauwünschen zu koordinieren.

Ebenfalls wurden die städtischen Fachämter und Eigenbetriebe sowie sonstige relevante Akteure (z.B. THM bezüglich Hybridspeicher-Forschungsvorhaben) intensiv eingebunden, um auf der Grundlage der Vorentwurfs-Festsetzungen einen maximal vorabgestimmten Planentwurf weiterentwickeln zu können.

Die Anregungen aus der gesamten frühzeitigen Beteiligungsphase werden mit jeweiliger Kommentierung, wie damit zur Entwurfsbearbeitung umgegangen wurde, in der Anlage 1 stichwortartig zusammen gefasst und der Stadtverordnetenversammlung somit zur Kenntnis gegeben. Diese Kenntnisgabe ist jedoch formell nicht als vorgezogene Abwägung im Sinne des BauGB zu verstehen.

Nach der Festlegung des dem Bebauungsplan-Entwurf zu Grunde liegenden Strukturkonzeptes (Anlage 2) und aufgrund der Anregungen zur Prüfung einer alternativen Gebietserschließung zur Entlastung des Straßenzuges Lincolnstraße/Trieb/Spenerweg/Zinzendorfweg, wurde im Herbst eine Verkehrsuntersuchung (Büro Dr. Feier/Wiesbaden) beauftragt. Nach Verkehrszählungen an der Grünberger Straße und dem Knoten Lincolnstraße/Hannah-Arendt Straße, einer Prognose der durch das Neubaugebiet hinzu kommenden KFZ-Verkehre sowie einer Umlegung des für das Zieljahr 2030 erwarteten Gesamtverkehrs auf das relevante Straßennetz im Umfeld, ist zur Zeit noch offen ob das bisherige Verkehrskonzept oder auch eine Erschließungsvariante mit weitgehender Verkehrserschließung des Wohn- und Mischgebietes über die Georg-Elser-Straße möglich ist. Daher setzt der Bebauungsplan-Entwurf eine Verbindungsstraße auf Höhe des derzeitigen Fuß-/Radweges nördlich des Lidl-Marktes als Ausbauoption fest und ermöglicht so beidseitige Zufahrtmöglichkeiten zum Plangebiet. Voraussetzung zur Realisierung dieser Verbindungsstraße sollen ein gutachterlicher Nachweis der Erforderlichkeit in der vollständigen Verkehrsuntersuchung, eine entsprechende Anforderung von Hessen Mobil oder das diesbezügliche Ergebnis einer sachgerechten Abwägung der Anlieger-Anregungen (zum Satzungsbeschluss) sein.

Das Strukturkonzept wurde auch einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Steinert/Solms) unterzogen und als grundsätzlich immissionsschutzrechtlich machbar eingestuft. Die Empfehlungen für immissionsschutzrechtliche Vorkehrungen zur Einhaltung der Wohnruhe in den näher in Richtung A 485 liegenden Wohngebieten wurden in den textlichen Festsetzungen bzw. Hinweisen des Planentwurfes aufgenommen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

#### **Anlagen:**

1. Übersicht über die in der Vorbeteiligung eingegangenen Anregungen mit Anmerkung, wie damit umgegangen wurde
2. Strukturkonzept (Stand: 1/2019)
3. Bebauungsplan-Entwurf GI 03/17 (zeichnerischer Teil)
4. Textfestsetzungen (Entwurf)
5. Planbegründung mit Umweltbericht (Entwurf)

---

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