

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2561/2020**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 11.11.2020

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 Nr. GI 03/21 „Licher Straße/ Fasanenweg,,

hier: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

- Antrag des Magistrats vom 11.11.2020 -

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und eingeleitet.
2. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
3. Das in der Anlage 2 dargestellte Ergebnis des Testplanungsverfahrens wird Grundlage zur Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Der neue Eigentümer des ca. 1 ha großen, exponiert am Stadteingang der Licher Straße liegenden Areals, ist mit einem Neubebauungskonzept an das Planungsdezernat herangetreten. Das erste Konzept sah eine Bebauung in mehreren Bauabschnitten, in Abhängigkeit zur Verfügbarkeit bzw. Restdauer der gewerblichen Mietverträge (rd. 10 Jahre) mit kubisch ausgestalteten Wohn- bzw., Büro- und Dienstleistungsgebäuden sowie

Tiefgaragen zur weitgehenden Unterbringung des Stellplatzbedarfes und somit ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes vor.

Mit einer ersten zeitlichen Priorität kommt ein Bauabschnitt im unmittelbaren Einmündungsbereich des Fasanenweges, nach Abriss des dortigen leerstehenden Marktgebäudes, als Kombination einer Systemgastronomie mit Außenbewirtschaftung und eigenen, ebenerdig angeordneten Stellplätzen sowie Wohnnutzung in den Obergeschossen (Stellplätze in Tiefgarage) in Betracht. Das wäre auch vorgezogen nach § 34 BauGB kurzfristig realisierbar.

Aufgrund des vom Magistrat erkannten städtebaulichen Optimierungsbedarfes unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Plangebietes unmittelbar an der im Gießener Stadtgebiet am stärksten befahrenen Autobahn A 485 (> 50.000 KFZ/DTV), mit eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten versehen, und der Exponiertheit im Stadtgefüge, wurde die Durchführung einer Testplanung (siehe Anlage 2) vereinbart. Mit der Testplanung sollte eine den städtischen Planungsvorgaben entsprechende und stadtgestalterisch hochwertige Lösung entwickelt und abgestimmt werden. Nach der Festlegung auf ein Vorzugskonzept der Testplanung behält sich der Magistrat vor, dieses zwar als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes heranzuziehen, jedoch im Rahmen der hierzu durchzuführenden Abwägung zu optimieren.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/21 ‚Licher Straße/ Fasanenweg‘ liegt am östlichen Stadteingang nördlich der Licher Straße/B 457, unmittelbar westlich der Autobahnüberführung (A 485), gegenüber dem westlichen Autobahnanschluss-Ast ‚Licher Straße‘ und im Einmündungsbereich des Fasanenweges. Neben den derzeit noch in verschiedene Parzellen aufgeteilten Grundstücken des Eigentümers werden auch Randparzellen städtischer Verkehrs- und Grünflächen eingebunden.

Das 1 ha große Plangebiet beinhaltet in der Gemarkung Gießen in der Flur 52 die Flurstücke 1/27, 1/34 – 1/36, 1/38 – 1/40 und 282/6.

Der geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlungsbereich Bestand aus. Das Plangebiet ist im Gießener Flächennutzungsplan (2000) als Mischbaufläche Bestand dargestellt. Nördlich angrenzend liegen Wohnbauflächen (Bestand).

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet aufgrund starker Überformung als verarmter Lebensraum bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit bewertet.

Die Vorgaben der übergeordneten Planung sowie des städtischen Landschaftsplans stehen der Bebauungsplanung nicht entgegen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Unter Berücksichtigung des Wunsches des Eigentümers soll eine wohnbauliche Umstrukturierung und bauliche Verdichtung sowie Aufwertung des Plangebietes, – auch gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes – innerhalb eines Mischgebiet/MI im

Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Bebauungsplan soll folgende auf dem Ergebnis der Testplanung basierende Planungsziele umsetzen:

- eine Nutzungsmischung Wohnen – Gewerbe/sonstige Nutzungen von max. 2/3 – 1/3, bezogen auf die jeweiligen Geschossflächen-Anteile,
- ein Ausschluss von städtebaulich unerwünschten oder planungsrechtlich unzulässigen gewerblichen/sonstigen Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel (> 200 m² Verkaufsfläche), Vergnügungsstätten, produzierende Betrieben mit MI-Störgrad, Gartenbaubetriebe und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Berücksichtigung der Tiefe der straßenverkehrsrechtlichen Baubeschränkungszone wie auch eines maximalen Lärmschutzes der geplanten Wohnnutzungen,
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit im Hinblick auf Lärmimmissionen,
- generell Geschosswohnungsbau mit Wohnungsmix und sozialem Wohnungsbau,
- Begrenzung der zulässigen Gesamt- Bruttogeschossfläche auf 12.000 m²,
- Variation der Bauweise und Anzahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhe (unter Berücksichtigung von Dach-/Staffelgeschossen) im Plangebiet zwischen geschlossenen und halboffenen Blöcken in einem Spektrum von III bis V Vollgeschossen plus Staffel-/Dachgeschoss,
- Erfüllung der Einfügungsmaßstäbe gemäß § 34 BauGB im 1. Bauabschnitt (Fasanenweg/ Licher Straße) , d.h. es ist eine vertretbare Höhenentwicklung und Kubatur zwischen den viergeschossigen Zeilenbauten (ohne Dachausbau) und dem zwölfgeschossigen Punkthaus zu erreichen, wenn mit dem Bau vor Erlangen des Planungsrechtes über den Bebauungsplan begonnen werden soll,
- weitgehende Abwicklung der Erschließung des Plangebietes über die nördlich angrenzende Stichstraße, da entlang der Licher Straße aufgrund der Anforderungen von Hessen Mobil keine weiteren Direktzufahrten/ -ausfahrten möglich sind,
- der Stellplatznachweis soll grundsätzlich in Tiefgaragen erfolgen, jedoch bei der im ersten Bauabschnitt geplanten Gastronomienutzung sowie im Bereich des sozialen Wohnungsbaus separat und ebenerdig,
- Festlegung des Mindestbegrünungsanteils mit überwiegender Wohnnutzung bei 30% der Grundstücksfläche/ 20% im überwiegend gewerblich genutzten Teilbereich,
- Erhalt, Aufwertung und Ergänzung des straßenbegleitenden Grünflächen- und Baumbestandes,
- Schaffung von Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten in den Zwischenräumen der überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Teilabschnitte.

Verfahren

Da es sich bei dem nahezu vollversiegelten Plangebiet mit straßenbegleitender Randeingrünung-/ Baumbestand um die Fortentwicklung innerstädtischer Bauflächen handelt und absehbar ist, dass innerhalb des Plangebietes nur eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden wird, kann der

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden. Somit entfallen die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht berücksichtigt.

Kostenübernahme und vertraglicher Regelungsbedarf

Der Eigentümer wird die Planungskosten und alle im Zusammenhang mit der Plangebietsentwicklung erforderlichen Gutachtenkosten übernehmen. Hierzu wird ein Planungskostenübernahmevertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer abgeschlossen. Im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag werden u.a. die Anzahl der sozialgebundenen Wohnungen sowie auch Komponenten zum Klimaschutz festgelegt. Die Kostenübernahme für die Erschließung, die in direktem Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes steht, wie ggf. erforderliche Anpassungen von Lichtsignalanlagen und Einmündungen auf den Fasanenweg bzw. im Bereich der Licher Straße regelt der mit dem Eigentümer abzuschließende Erschließungsvertrag.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Plangebietes
2. Zusammenfassung der Testplanung

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