

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2677/2021**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 26.01.2021

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Bu/Mi - 2324
 Verfasser/-in: Buns, Oliver

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

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. GI 05/11 „Gewerbegebiet Leimenkauter Weg“, 1. Änderung;
 hier: Einleitungsbeschluss
 - Antrag des Magistrats vom 26.01.2021 -**

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Für den nördlichen und westlichen Teil des Gewerbegebietes nördlich des Leimenkauter Weges, mit Ausnahme des Areals der Stiftung Jugendwerkstatt Gießen, ist ein Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 05/11 ‚Gewerbegebiet Leimenkauter Weg‘ erforderlich, da sich die Planungsziele hinsichtlich der vorhandenen Gewerbegebietsnutzung und der städtebaulichen Entwicklung verändert haben.

Um der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnbaufläche in der Gießener Weststadt nachzukommen und hierfür besonders geeignete Flächen neu auszuweisen oder, wie hier der Fall, durch Bebauungsplanänderung umzuwidmen, sollen Festsetzungen für diesen Standort getroffen werden, die die vorhandene Ausweisung als Gewerbegebiet durch eine Mischgebiets- und Wohngebietsfestsetzung ersetzen.

Die besondere Eignung bestimmt sich hier zum einen durch die seit Rechtskraft des alten Bebauungsplans mit dem Hochwasserschutzdeich verbesserte Lagebedingung und verkehrliche Infrastruktur, z.B. durch den Fuß- und Radweg auf dem angrenzenden Schutzdeich und den Christoph-Rübsamen-Steg über die Lahn für Fußgänger und Fahrradfahrer in unmittelbarer Nähe des Gebietes. Zum anderen durch die bevorstehende Aufgabe eines vorhandenen Schreinereibetriebes und das damit verbundenen Freiwerden der Flächen. Durch die Verlagerung der übrigen zwei Gewerbebetriebe ergibt sich die Möglichkeit, hier eine Wohnnutzung, bis auf die verbleibende Jugendwerkstatt und die Mischnutzung mit Autowerkstatt und Mehrfamilienhaus, planungsrechtlich zu sichern.

Diese Mischnutzung im Nordwesten bestand bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans und hat sich bezüglich des Wohnanteils weiter etabliert, was an dem sehr guten Erhaltungs- und Renovierungsstand des erwähnten Mehrfamilienhauses deutlich wird. Aktuell wird die Autowerkstatt durch einen bereits genehmigten Anbau vergrößert und um ein Bürogeschoss erweitert, so dass der Mischgebietscharakter hier bestehen bleiben wird und die bestehende B-Plan-Festsetzung als Gewerbegebiet hier durch eine Mischgebietsfestsetzung ersetzt wird.

Diese Änderung in ein Mischgebiet bietet darüber hinaus die Möglichkeit, auf den Flächen, welche direkt an den Deich angrenzen und nicht bebaut sind, einige Grundstücke für den Wohnungsbau zu schaffen, soweit der Wohnflächenanteil der Geschossflächen in diesem Mischgebiet 70 % nicht übersteigt.

Der durch die Bebauungsplanänderung eintretende Verlust an Gewerbegebietsflächen wird zudem durch die Bebauung des neuen Gewerbegebietes ‚Katzenfeld‘ nach den Vorgaben des gleichnamigen Bebauungsplanes GI 05/23 ‚Katzenfeld‘ mehr als kompensiert, welcher durch Beschluss der Stadtverordneten am 20.12.2018 eingeleitet wurde. Aufgrund des gleichen Eigentümers können Ersatzflächen angeboten werden bzw. kann die bestehende Gastronomie wieder in dem künftigen Mischgebiet integriert werden.

Mit der Bebauungsplanänderung Nr. GI 05/02 ‚Schützenstraße/ Krofdorfer Straße, 1. Änderung‘ wurde bereits 2015 das Gelände einer vormaligen KFZ-Werkstatt ebenfalls von einer ehemaligen Gewerbefläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt, was der Wohnqualität und Aufwertung des Umfeldes entgegenkommt.

Räumlicher Plangeltungsbereich

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Gießen in der Flur 29:

- 3 nebeneinander liegende private Flurstücke östlich des Alten Krofdorfer Wegs zwischen Jugendwerkstatt und nördlich angrenzendem Deich (Flurstücke 17/12, 17/14, 17/18), und, hieran angrenzend,
- 3 private Flurstücke östlich der Jugendwerkstatt bis zum östlich hiervon liegenden Deich (Flurstücke 17/6, 130/3, 130/4) sowie
- 3 städtische Flurstücke entlang des Deiches im Norden und Osten des Plangebietes (17/19, 17/25, 107/2).

Um die technisch prinzipiell mögliche Anschüttung an den siedlungsseitigen Böschungen des, an das Gebiet im Norden und Osten angrenzenden, Hochwasserschutzdeiches offenzuhalten, werden Teile der Deichparzelle 17/28 bis hinauf zum Fuß- und Radweg auf dem Deich in der gleichen Flur ebenfalls Teil des Plangebietes.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 2,12 ha.

Städtebauliche Ziele und Stadtentwicklungsziele

Städtebaulich soll durch die Bebauungsplanänderung eine zweigeschossige Wohn- und Mischbebauung angrenzend des Leimenkauter Weges und Deiches entwickelt werden, während auf den im inneren Teil des Plangebietes, angrenzend zum Areal der Jugendwerkstatt und dem Grundstück 17/12, eine dreigeschossige Bebauung im Misch- und Wohngebiet möglich sein soll. Letztere korrespondiert mit dem schon hier im Zentrum des Plangebietes stehenden dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss auf dem Grundstück 17/12, so dass eine von diesem Mittelpunkt aus nach Norden, Osten und Süden niedriger werdende Bebauung festgesetzt wird.

Der Deich und die zum Deich hin festgesetzten geeigneten Dachformen sollen einen Übergang zur offenen Landschaft jenseits des Deiches gewährleisten, der eine starke städtebauliche Kante zur Landschaft vermeidet. Dies ist vor allem deshalb wichtig, da der Deich selbst, auch nicht in angeschütteten Bereichen, nicht bepflanzt werden darf, um eine langfristige Schädigung des Deiches durch Wurzelbildung z.B. von Bäumen zu vermeiden. Eine äußere Eingrünung des Gebietes ist hierdurch nur eingeschränkt möglich.

Die Bebauungsplan-Änderung soll durch die im Zusammenhang mit einer Betriebsaufgabe und der Verlagerung zweier mit LKW-Verkehr und gewerblichen Emissionen (Lackiererei) verbundenen Gewerbebetriebe, möglichst innerhalb des Stadtgebietes, die nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein Gewerbegebiet entsprechende Insel-Nutzung auflösen und in eine der hohen Lagegunst entsprechende verträgliche Nachfolge-Bebauung und -Nutzungsstruktur überführen. Die verbleibenden (Jugendwerkstatt, kleine KFZ-Werkstatt) und im geplanten Mischgebiet vorgesehenen neuen gewerblichen Nutzungen verbleiben bzw. werden städtebaulich verträglich integriert. Das umweltverträglich erzielbare Nachverdichtungs-Potential für neuen Wohnraum in unterschiedlichen Größen und Angeboten, inklusive eines Anteils sozial geförderter Wohneinheiten, entspricht der Nachfragesituation im Plangebiet und profitiert auch vom hohen Naherholungswert.

Der vor einigen Jahren endausgebaute Leimenkauter Weg wird vom derzeitigen LKW-Verkehr entlastet und kann das künftigen insbesondere aus der neuen Wohnnutzung resultierenden Verkehrsaufkommen problemlos aufnehmen.

Zusammengefasst sind diese und weitere Ziele der Planung:

- Ergänzung des vorhandenen Komplexes im Zentrum des Plangebietes mit gemischter Nutzung (Wohnen und Werkstatt) auf dem Flurstück 17/12 nach Osten und Süden mit einer bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung in einem 25 m breiten

Streifen östlich, und einer dreigeschossigen Mischgebietsbebauung in einem 25 m breiten Streifen südlich vom Flurstück 17/12;

- Angrenzend hieran nach Osten bis zum Deich eine zweigeschossigen Bebauung mit Reihen-/Doppelhaus-Bebauung oder alternativ mit kleinen Mehrfamilienhäusern mit max. sechs WE und Wohneigentum oder Mietangeboten;
- Angrenzend an den 25 m breiten Mischgebietsstreifen nach Süden eine zweigeschossige Mischbebauung bis zum Leimenkauter Weg;
- Einhaltung einer GRZ von 0,4 im gesamten Plangebiet gem. § 17 BauNVO;
- Einhaltung einer GFZ von 1,0 in den dreigeschossigen Bereichen im Kern des Plangebietes und GFZ von 0,8 in den übrigen, zweigeschossig zu bebauenden Flächen;
- Als Dachformen sollen im Bereich der max. zweigeschossigen Bebauung in der Randlage zur offenen Landschaft und dem Deich nur geneigte Dächer (Satteldächer mit 30-45° Neigung oder Pultdächer mit 20-35° Neigung in Richtung des Deiches) realisiert werden. Staffelgeschosse mit Flachdächern werden in diesem Bereich ausgeschlossen;
- Bei geplanten 50 oder mehr neuen Wohneinheiten ist eine 20%-Quote an gefördertem sozialen Wohnungsbau einzuhalten. Diese sind nach den Vorschriften über den sozialen Mietwohnungsbau herzustellen, wobei eine Förderung durch Land und Stadt möglich sein kann;
- Die Erschließung soll durch eine ausreichende Neuerschließung erfolgen, die auch das Durchfahren des Plangebietes durch städtische Müllfahrzeuge ohne die Notwendigkeit des Zurücksetzens oder Rückwärtsfahrens ermöglicht;
- Ein Konzept für den ruhenden Verkehr unter Berücksichtigung der Anforderungen von Carsharing-Angeboten und E-Mobilität soll umgesetzt werden. Auch für Besucher sollen Stellplatzangebote im öffentlichen Raum vorgesehen werden;
- Photovoltaikanlagen sollen unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte auf 50% der geplanten Hauptgebäude realisiert werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei dem Plangebiet bereits um ein beplantes Areal von unter 20.000 m² bebauter Fläche handelt und davon ausgegangen wird, dass weder Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Plangebietes
2. Planungsrechtliches Konzept

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