

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0804/2022**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 26.04.2022

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Klima-, Umwelt-, und Naturschutz, Stadtentwicklung, Energie und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:
Bebauungsplan Nr. GI 03/08 „Marshall-Siedlung“, 3. Änderung Teilgebiet „Kellertheaterquartier“
hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlegung
- Antrag des Magistrats vom 26.04.2022

- Antrag:**
- „1. Der in der Anlage 1 beigefügte Bebauungsplanentwurf GI 03/08 ‚Marshall-Siedlung‘, 3. Änderung wird in seinem gegenüber der Einleitung und dem Vorentwurf abgegrenzten räumlichen Geltungsbereich um vier Flurstücke westlich der Einmündung Monroestraße geringfügig erweitert.
 - Die in Anlage 1 enthaltenen zeichnerischen und die in Anlage 2 beigefügten textlichen, planungsrechtlichen sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Anlage 2; § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen.
 Die Begründung mit Umweltbericht zum Planentwurf (Anlage 3) wird beschlossen.
 - Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die Bekanntmachung sowie die Offenlegung gemäß §3 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:
Anlass der Bebauungsplanung
 Nach der im Sommer 2021 erfolgten Einleitung des 3. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan GI 03/08 „Marshall-Siedlung für das ca. 3,3 ha große Areal des ehem. Kellertheaterquartiers, zur Entwicklung des aktuell größten Gießener Wohnquartiers mit mischgebietsverträglichem Gewerbeanteil, soll mit dieser Vorlage der Änderungsentwurf zur Offenlage beschlossen werden.

Der räumliche Plangeltungsbereich wird etwas erweitert, indem vier Flurstücke westlich der Einmündung Monroestraße/ Rödgener Straße zur dortigen Änderung des Baurechtes einbezogen werden.

Lage und Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 03/08 „Marshallsiedlung“, 3. Änderung, Teilgebiet: Kellertheaterquartier, wird im Norden durch die Rödgener Straße, im Westen durch die Monroestraße inkl. eines dortigen Wohngrundstückes, im Osten durch die angrenzenden Grundstücke der Lebenshilfe Gießen e.V. und des Deutschen Alpenvereins - Sektion Gießen Oberhessen - sowie im Süden durch das angrenzende Grundstück der Sophie-Scholl-Schule begrenzt.

Zum Entwurf wurde der räumliche Geltungsbereich um vier Flurstücke erweitert. Er beinhaltet aktuell in der Gemarkung Gießen, Flur 54 die Flurstücke 5/1, 6, 12/15, 36/9 teilweise/tlw., 124, 125, 126 tlw. und 127.

Insgesamt umfasst das Planänderungsgebiet aktuell eine Fläche von ca. 3,6 ha.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die zur Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens 2021 formulierten Planungsziele können im wesentlichen bestätigt und präzisiert werden:

Mit dem Bebauungsplan GI 03/08 „Marshallsiedlung“, 3. Änderung, Teilgebiet Kellertheaterquartier soll eine qualitative und quantitative Entwicklung eines Neubaugebietes unter Berücksichtigung der Vorstellungen der Eigentümerschaft nach inzwischen fast vollständigem Rückbau der Bestandsbebauung auf Basis der gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf weiterentwickelten städtebaulichen Konzeption (siehe Anlage 4) planungsrechtlich gesichert werden. Da das Neubaugebiet in östlicher Stadtrandlage vorrangig zur Schaffung neuer Wohnungen entwickelt werden soll, wird mit der 3. Änderungsplanung des Bebauungsplans GI 03/08 „Marshallsiedlung“, der für diese Fläche von der Gebietsart ein Mischgebiet ausweist, nun ein zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes flächenmäßig reduziertes Mischgebiet südlich der Rödgener Straße geplant. Die Erschließung des gesamten Plangebietes soll durch eine von der Monroestraße abzweigende ringförmige innere Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich erfolgen. Gegenüber dem Vorentwurf wird das Plangebiet mit weiteren Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes ergänzt, die sich aus den Anforderungen und Anregungen im Rahmen der Vorentwurfsbeteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Ämter sowie aus der weiteren städtebaulichen Konzeptentwicklung und Erschließungsplanung ergeben haben.

Planungsziele für das Baugebiet:

- Festsetzung eines gegenüber dem gültigen Planrecht reduzierten Mischgebietes entlang der Rödgener Straße von ca. 1 ha mit wohn- und gewerblichem Verhältnis der Geschossflächen von max. 2/3 zu 1/3, und einer drei- bis fünfgeschossigen Bebauung plus Staffelgeschoss, auch in Ergänzung/ Wechselwirkung bezüglich des neuen Umfeldes an der Hauptzufahrt „Am Alten Flughafen“.
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für die verbleibende ca. 2 ha große Kernfläche des Plangebietes und Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes im Erweiterungsbereich des Planänderungsgebietes westlich der Monroestraße.
- Ausschluss von städtebaulich unerwünschten oder planungsrechtlich unzulässigen gewerblichen/sonstigen Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel (> 400 m² Verkaufsfläche), Vergnügungsstätten und bordellartigen Betrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen,

- Geschosswohnungsbau inkl. gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet in unterschiedlicher Größenordnung und vielfältigen Wohnungstypen (Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen) und einem Wohnungsmix aus max. 15% 1-Zimmer-Appartements, mind. 10% familiengerechten Wohneinheiten ab 4 ZKB und mit bis zu 380 Wohnungen im ehem. Kellertheaterquartier,
- vertragliche Sicherung des sozial geförderten Wohnungsbaus mit mindestens 20% der Geschossfläche für Wohnen in unterschiedlichen Wohnungstypen sowie einem weiteren mietreduzierten Wohnungsanteil (2€/ m² unter der ortsüblichen Durchschnittsmiete) von mind. 10%;
- vertragliche Begrenzung der zulässigen Gesamt-Bruttogeschossfläche auf ca. 31.000 m², die um ca. 5% für die Bauausführung als „Energieeffizienzhaus 40 Standard“ erhöht werden kann,
- Variation der Bauweise und Anzahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhe (unter Berücksichtigung von Staffelgeschossen) in einem Spektrum von drei bis fünf Vollgeschossen plus Staffel-/ Dachgeschoss, wobei fünf Vollgeschosse mit Staffelgeschoss nur räumlich eingeschränkt im Mischgebiet in Gegenlage zu der fünfgeschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss nördlich der Rödgener Straße zugelassen werden sollen,
- Erweiterung des bestandsorientierten Baurechtes für die Ergänzungsfläche westlich der Monroestraße zur Anpassung einer eigentümerseitig langfristig vorgesehenen Neubebauung an die Umgebungsbebauung von zwei auf drei Vollgeschosse und einer GFZ von 0,4 auf 0,6.

Planungsziele für die Erschließung und Entwässerung

- Anbindung des gesamten Neubaugebietes über die Monroestraße für alle Verkehrsarten,
- Ausbau der Monroestraße im unteren Abschnitt inkl. teil-lichtsignalgeregeltem Einmündungsbereich Rödgener Straße (Zusatzampel nur bei Verkehr auf Monroestraße oder Anforderung) auf der Grundlage einer Erschließungsplanung und Verkehrsuntersuchung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung Monroestraße/ Rödgener Straße,
- Angebot einer möglichst kurzen fußläufigen Anbindung an die Bushaltestelle auf Höhe der Sophie-Scholl-Schule durch das Plangebiet,
- Stellplatznachweis überwiegend in Tiefgaragen, jedoch im Bereich des Mischgebietes für eine gewerbliche Nutzung für z.B. Gastronomie/ Büro/ Dienstleistung ebenerdig,
- separate, dezentrale und private Sammelstellplätze für Besucherverkehr sowie zur Anlieferung,
- Carsharing-Stellplätze, Fahrradabstellanlagen (auch für Lastenräder) sind wohnungsnah oberirdisch sowie in der Tiefgarage leicht zugänglich nachzuweisen und mit einer Mobilitätszentrale im Mischgebiet (Fahrradleihsystem und -Reparaturservice) zu ergänzen.

Planungsziele Grün- und Freiflächen und Wald

- Erhalt des wertvollen Baumbestandes und Entwicklung eines zentralen zusammenhängenden Quartiersgrüns mit differenzierten Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten zur Sicherung eines Mindestbegrünungsanteils von 40 %,
- Berücksichtigung eines angemessenen Abstandes (15 - 20 Meter) der Bebauung zum südlich an das Plangebiet grenzenden Waldbestandes und haftungsrechtliche diesbezügliche Regelung ausschließlich zu Lasten der Eigentümerschaft,
- Entwicklung eines funktionsfähigen Entwässerungskonzeptes mit Aufwertung des Krebsbach-Uferbereiches innerhalb des von Bebauung freizuhaltenden 15 m-Streifens

südlich der Rödgener Straße inkl. verschiedener Varianten einer nach Möglichkeit naturnahen Regenrückhaltung und Versickerung nach den Ansätzen des sog. „Schwammstadt-Prinzips“;

- Weitere Regelungen zur Bebauung sowie zu der Nutzung regenerativer Energien (PV-Anlagen), Wohnungsmix und konkrete Freiraumgestaltung, Carsharing-Angebot, Elektroladestationen und einer Mobilitätszentrale für Fahrradleih- und -reparaturservice sowie ein Mikrodepot-Angebot werden über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vereinbart.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Summenwirkung der im Ursprungs-Gesamtplan sowie den zwei für Teilbereiche erfolgten Änderungen (mit Nachverdichtung) getroffenen Festsetzungen sowie der erkannten insbesondere Umwelt bezogenen Untersuchungsanforderungen im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Einleitungsbeschluss zur 3. Planänderung erfolgte am 08.07.2021 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung. Es erfolgten notwendige Untersuchungen und intensive Abstimmungen zum weiter konkretisierten Bebauungskonzept. Nach Erstellung einer ersten Erschließungsplanung und Ausarbeitung des Vorentwurfes wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach Amtlicher Bekanntmachung vom 20.01. bis 18.02.2022 durchgeführt. Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen bestanden hauptsächlich aus Stellungnahmen der TÖB (13 Stellungnahmen von insgesamt über 60 angeschriebenen Stellen) sowie zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, wovon eine die Baurechtserweiterung des zum Entwurf ergänzten Erweiterungsgebietes westlich der Monroestraße umfasste. Eine weitere Stellungnahme enthält viele insbesondere auf die Verkehrs- und Mobilitätsplanung abzielende Anregungen.

Die meisten Anregungen zur Änderung oder Ergänzung der im Planvorentwurf vorgesehenen Festsetzungen konnten zum Änderungs-Entwurf weitgehend berücksichtigt werden. So werden nach Aktualisierung des Lärmgutachtens gemäß der Stellungnahmen des RP Gießen die immissionsschutzrechtlichen Hinweise um Festsetzungen ergänzt. Die Stellungnahmen von den Wasserbehörden sowie von MWB hinsichtlich des Nachweises eines Entwässerungs- und Regenwassermanagementkonzeptes wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes erbracht und u.a. durch Festsetzung zur Dachbegrünung inkl. Festsetzung des Mindest-Retentionsvolumens von 70l/ m² Dachfläche gesichert, eine Gemeinschafts-Spielfläche in Kombination mit einer abgesenkten Mulde mit Versickerungseigenschaft im Bebauungsplan festgesetzt. Ferner wird auf den geplanten Tiefgaragen (rd. 6.000 m²) eine entsprechend hohe Substrat-Überdeckung mit einer hohen Rückhaltewirkung versehen und mit einem Mindest-Retentionsvolumen von 160 l/m² festgesetzt.

Folgende wesentliche Aspekte aus der ersten Beteiligungsstufe konnten zu dieser Verfahrensstufe nicht berücksichtigt werden:

Die Wasser- und Umweltbehörden haben in der frühzeitigen Beteiligung das noch zum Vorentwurf formulierte Planungsziel einer Renaturierung des Krebsbaches im Planänderungsgebiet begrüßt. Eine zwischenzeitliche Überprüfung der topografischen Situation und ein Abgleich mit den erforderlichen Bau- und Geländehöhen sowie auch die städtische Entscheidung zur Anlage eines südlichen Gehweges entlang der Rödgener Straße haben mittlerweile den für eine Bachrenaturierung erforderlichen

Flächen-Spielraum nur noch auf die nach Wasserrecht einzuhaltenen Mindestabstände reduziert.

Die Forstbehörden haben einen durch die Neubebauung einzuhaltenen Waldabstand zwischen 30-35m eingefordert. Da dieser Abstand bei der südlichen Bebauung aber um 10-15 m unterschritten wird, wurden verschiedene Lösungsansätze hierzu geprüft und vorabgestimmt. Letztlich haben die Forstbehörden ihre Abstands-Vorgabe als Empfehlung relativiert und auf die Privathaftung der Eigentümerschaft verwiesen, die als Hinweis in den Textfestsetzungen aufgenommen wurde.

Der städtische Naturschutzbeirat, beratendes Gremium für die städtische Naturschutzbehörde, stuft die geplante Neubebauung wegen der damit einher gehenden zu hohen Baum- und Gehölzverluste und bioklimatisch negativen Auswirkungen als unververtretbare Nachverdichtung ein und lehnt das Vorhaben daher ab. Hiergegen sind einerseits die Aussage des RP-Dezernates für Vorsorgenden Bodenschutz, wonach hier eine nachhaltige Innenverdichtung und ressourcenschonende Schaffung von Wohnraum verfolgt wird, und die Einschätzung des städtischen Amtes für Umwelt und Natur, dass bei diesem Planungsvorhaben auf eine separate bioklimatische Begutachtung verzichtet werden kann, anzuführen.

Die städtische Naturschutzbehörde sieht durch die Planung eines Besucher-Parkplatzes in der Südwest-Ecke des Planänderungsgebietes den Bedarf einen neuen Ersatz-Lebensraum für ein Zauneidechsen-Habitat zu finden und darüber hinaus für den südlichen Teil des Planänderungsgebietes auch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Die städtische Abteilung für Wirtschaftsförderung weist auf die deutliche Reduzierung des bisher festgesetzten Mischgebietes und den vorrangigen Entwicklungsschwerpunkt Wohnungsbau und dem schwindenden Flächenpotential für bei der Wirtschaftsförderung registrierte ansiedlungswillige Gewerbebetriebe hin.

Die städtische Radverkehrsbeauftragte regt eine neue Brücke über den Krebsbach an der Nordostecke des Planänderungsgebiets an, um die Fußwege aus dem neuen Quartier zur vorhandenen Bushaltestelle auf den in der Nahverkehrsplanung üblichen 300m-Radius zu beschränken. Die Prüfung hat ergeben, dass die Anbindung aus verschiedenen Gründen bei der bereits im Vorentwurf geplanten leicht umwegigen Anbindung der Bushaltestelle in der maximalen Entfernung (vom weitest entfernt geplanten Wohngebäude) von knapp 400 m bleiben wird. Die im Vorentwurf noch vorgesehene und von der Radverkehrsbeauftragten eingeforderte Erhaltung des an der Südgrenze im Wald verlaufenden privaten Gehweges zwischen der Monroestraße und der Sophie-Scholl-Schule wurde von der Schulleitung aus Sicherheitsgründen abgelehnt. Deshalb wird im Entwurf dort kein entsprechendes Gehrecht mehr festgesetzt.

Die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange sollen nun erneut zum Planentwurf beteiligt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf GI 03/08, 3. Änderung, mit erweitertem Geltungsbereich (zeichnerischer Teil)
2. Textfestsetzungen (Entwurf)
3. Planbegründung mit Umweltbericht (Entwurf)
4. Bebauungskonzept „Monroe-Quartier“ (Stand April 2022)
5. Klima-Checkliste

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift