

**Der Magistrat**

**Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Vorlagennummer: **STV/1029/2022**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 29.08.2022

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: -61-Me/Mi - 2353  
 Verfasser/-in: Mühleis, Inge

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

**Betreff:**  
**Aufstellung eines Bebauungsplanes WI 06/10 „Stiegel“;**  
**hier: Aufstellung eines Bebauungsplanes**  
**- Antrag des Magistrats vom 29.08.2022**

**Antrag:**  
 „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes 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.  
 4. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlegung und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.“

**Begründung:**  
Anlass der Bebauungsplanung  
 Im Plangebiet verläuft - abzweigend von der Straße „In den Erlen“ - eine schmale Anliegerstraße, die als Stichweg ohne Wendemöglichkeit ursprünglich nur rückwärtige Gartengrundstücke angedient hat. Bereits vor Jahrzehnten sind südlich des Weges auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich) drei Grundstücke mit Wohngebäuden bebaut worden, deren Erschließung über diesen weniger als 5 m breiten Weg verläuft.

Nördlich der Anliegerstraße „Stiegel“ besteht anhaltend bekundetes Interesse von einzelnen Eigentümern an einer weiteren Bebauung, die aber nur auf Grundlage eines aufzustellenden Bebauungsplanes zulässig wäre.

Vor diesem Hintergrund wurden die Eigentümer der an den „Stiegel“ angrenzenden Grundstücke in den Jahren 2013 und 2018 zu Nachverdichtungs- und Bauwünschen befragt. Nach Auswertung der größtenteils ablehnenden Befragungsergebnisse in diesen Jahren wurde das zur Baurechtsschaffung erforderliche Verfahren aber zurückgestellt.

Mittlerweile haben sich sowohl einige Eigentumsverhältnisse als auch Bauwünsche verändert. Zudem kommt es aufgrund neu definierter stadtentwicklungspolitischer Nachhaltigkeitsziele und anderer Entwicklungen zu einer Neubewertung der Wohnungsmarktsituation. So wird, nach planerischer Abarbeitung aller größerer Konversionsprojekte, die Nutzung der kleineren innerstädtischen Nachverdichtungsflächenpotentiale zunehmend priorisiert, um auch weiterhin größere Eingriffe durch Neubaugebiete im Außenbereich zu vermeiden.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung für die Stichstraße „Stiegel“ erfüllt heute kaum den notwendigen Standard und erfordert bei weiterer Bautätigkeit einen entsprechenden Ausbau.

Somit ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Mobilisierung von vorhandenem Baulandpotential durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Baurecht sowie zur Herstellung einer angemessenen Erschließungs- sowie Ver- und Entsorgungssituation geboten.

#### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes WI 06/10 „Stiegel“ werden die Straße „Stiegel“ sowie die südöstlich und nordwestlich an die Straße angrenzenden Flurstücke umfasst. Zusätzlich sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse bzw. angrenzend an die öffentliche Wegeparzelle im Westen zwei Flurstücke, die über die Alten-Busecker Straße erschlossen sind, mit einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet damit in der Gemarkung Gießen in der Flur 1 die Flurstücke 647, 648, 651/2, 653/1, 657, 657/1, 658, 659, 662/1, 664, 665, 666/1, 667/1, 673/5, 674/2, 679/1, 682/2 teilweise, 683/2 teilweise, 684/1, sowie die Wegeparzellen 711/1 und 712/1.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 0,73 ha.

Der geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlungsbereich Bestand aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2000 wird der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Im gesamtstädtischen Landschaftsplan 2004 wird das Plangebiet aufgrund starker Überformung als eher verarmter Lebensraum (Wertstufe II) bewertet.

Anpassungen der übergeordneten Planung sind daher nicht erforderlich.

### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Im Bereich der Stichstraße „Stiegel“ besteht Nachverdichtungspotential.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, unter Berücksichtigung der umgebenden Baustruktur auch für die noch unbebauten Flächen das Baurecht vorzubereiten und somit eine geordnete städtebauliche Innenentwicklung sicherzustellen.

Die neue Bebauung soll die bestehende Siedlungsstruktur angemessen ergänzen. Dazu soll der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen für eine Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen und etwas niedrigeren Trauf- und Firsthöhen als im Blockrand vorhanden sowie für Einzel-, Doppelhausbebauung im (vorhandenen) Allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich vorbereiten.

Im Sinne einer flächen- und kostensparenden Erschließung soll die vorhandene Verkehrsfläche geringfügig verbreitert und mit einer Wendemöglichkeit (für PKW oder auch Stadtreinigung) versehen und für die Ver- und Entsorgung ausgestattet werden. Damit soll eine ausreichende, aber auf das minimal erforderliche Mindestmaß reduzierte Erschließungsfunktion hergestellt und eine gerechte Abrechnung angestrebt werden.

Ein angemessener Anteil an Gebietsbegrünung mit angestrebtem Erhalt vorhandener Grünstrukturen soll ebenfalls sichergestellt werden.

### Verfahren

Der Bebauungsplan „Stiegel“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich bei dieser Planung um die Nachverdichtung im bestehenden besiedelten Gebiet.

Die zukünftig zulässige Grundfläche liegt unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, deshalb wird nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

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

Für die Umsetzung der Planung wird eine Bodenneuordnung vor allem für den erforderlichen Ausbau der Erschließungsflächen erforderlich sein.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

---

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift