

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2327/2024**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 18.10.2024

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Wi -2331  
 Verfasser/-in: Herr Stephan Henrich

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

#### Betreff:

**Bebauungsplan GI 01/45 "Schillerstraßen-Blöcke"**  
**hier: Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlegung**  
**- Antrag des Magistrats vom 18.10.2024 -**

#### Antrag:

„1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan GI 01/45 ‚Schillerstraßen-Blöcke‘ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 91 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.

2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) die Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

#### Begründung:

Das Plangebiet liegt im vollständig bebauten und hoch versiegelten Bereich der Gießener Nordstadt, zwischen den Straßen Nordanlage, Weserstraße, Steinstraße und Dammstraße.

Nach der in 2021 erfolgten Einleitung des Planaufstellungsverfahrens soll jetzt aufgrund der Beantragung eines dortigen Neubauvorhabens durch den Entwurfsbeschluss und die anschließende Offenlage das erforderliche Baurecht geschaffen werden.

Weitere Um- und Ausbau-Potenziale sollen im Plangebiet vorbereitet werden, um eine den weiterhin bestehenden Wohnbedarf sowie die städtischen Ziele zu Klimaschutz und sozialem Stadtumbau berücksichtigende Quartiersentwicklung zu gewährleisten.

### Geltungsbereich und Planungsziele

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden der Gießener Kernstadt bzw. im südlichen Bereich des Stadtquartieres Nordstadt. Er umfasst das Gebiet beidseits der Schillerstraße zwischen Nordanlage, Dammstraße, Steinstraße und der Weserstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 10.900 m<sup>2</sup>.

Die zur Einleitung in 2021 beschlossenen vorläufigen Planungsziele bleiben im Planentwurf erhalten und werden wie folgt konkretisiert und ergänzt:

- Städtebauliche Erneuerung und Aufwertung, insbesondere durch Neubau- und Ausbauvorhaben auf vstl. bis zu 5 Baugrundstücken im Plangebiet durch Schließung von Baulücken und Neuordnung der Baustruktur,
- Schaffung von qualitativem Wohnraum auf ehemals gewerblichen und nicht mehr benötigten Flächen sowie durch eine behutsame Nachverdichtung,
- Herstellung von neuen qualitativ hochwertigen Grünflächen in den Blockinnenbereichen im Zuge der Neubauvorhaben, somit deutliche Verbesserung des Wohnumfeldes und des Grünanteils im Plangebiet,
- Erhaltung und Entwicklung der gebietsbezogenen Versorgungs- sowie sozialen Einrichtungen (insbesondere der des IJB-Standortes), bei Neubebauung auch durch Verlegung auf dem jeweiligen Grundstück oder im (erweiterten) Quartier,
- bauleitplanerische Begleitung des beantragten Förderprogrammes „Sozialer Zusammenhalt“.

### Bebauungsplanverfahren und bisherige Beteiligungsergebnisse

Mit diesem Bebauungsplan soll im Plangebiet die Innenentwicklung im Sinne einer verträglichen Neubebauung und Nachverdichtung gesteuert werden.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 11.000 m<sup>2</sup>. Damit liegt die Größe der für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzurechnenden Grundflächen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Somit kann dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 1 BauGB wird im Bebauungsplanverfahren kein Umweltbericht erstellt. Eine Pflicht zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft besteht durch die geringe Grundfläche ebenfalls nicht (§ 13a Abs. 2 Punkt 4). Im Rahmen des Bebauungsplanes werden aber die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt. Eine entsprechende Kartierung wurde durchgeführt und hat zu keinen Erkenntnissen geführt, die gegen die gewählte Verfahrensart sprechen.

Nach dem am 07.08.2021 erfolgten Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde mit Bekanntmachung vom 04.12.2021 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch vom 06.12.2021 bis zum 14.01.2022 durchgeführt.

Aus dieser Vorab-Beteiligung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit und eine Bestätigung eines vorabgestimmten Neubaukonzeptes aus der Anliegerschaft eingegangen. Es wurden aber neben der intensiven Vorabstimmung des Neubauvorhabens auf dem Baugrundstück Schillerstraße 18 auch alle anderen Eigentümer/-innen von Baugrundstücken mit Aus- oder Neubau-Potenzial sowie deren Nachbarschaft kontaktiert und nach etwaigen Planungsabsichten befragt. Auch die Wohnbau GmbH besitzt zwei Liegenschaften im Plangebiet. Mit ihr wurde eine Aus- und Neubau-Option auf den Grundstücken Nordanlage 27+29 vorabgestimmt.

Zur Ausarbeitung des Planentwurfes erfolgte eine Vorab-Beteiligung aller relevanten städtischen Fachämter, deren Anregungen weitgehend berücksichtigt werden konnten. Zudem wurden die wesentlichen Erkenntnisse und Empfehlungen der durchgeführten faunistischen und floristischen Untersuchungen (Büro PlanÖ, 09/2022) sowie einer schallgutachterlichen Stellungnahme (Büro A.Pfeifer, 10/2024) berücksichtigt. Nach dem Entwurfsbeschluss erfolgt zeitnah die Offenlage und parallele Anhörung der Träger öffentlicher Belange, Verbände und sonstigen Institutionen. Wenn danach gemäß § 33 BauGB für das beantragte Neubauvorhaben Schillerstraße 18 die Planreife festgestellt werden kann, könnte dieses noch während des Aufstellungsverfahrens (also vor dem Satzungsbeschluss) zugelassen werden.

Der Abschluss von Städtebaulichen Verträgen ist bei dieser Angebotsplanung vor dem Satzungsbeschluss nach derzeitigem Stand nicht erforderlich, da u.a. keines der im Plangebiet absehbaren Neubauvorhaben ein Bauvolumen von mind. 50 Wohneinheiten beinhalten wird. Insofern kann der Zusatz-Beschluss zur Planeinleitung bezüglich der Sozialquote derzeit absehbar nicht umgesetzt werden. Zur Umsetzung der damaligen Antragsziele werden aber ein ergänzendes Baurecht für ein größeres Grundstück der Wohnbau Gießen GmbH geschaffen und in der Bauberatung bzw. konzeptionellen Vorabstimmung auf die freiwillige Errichtung von PV-/Solaranlagen hingewirkt. Eventuell kann es auch im Zusammenhang mit der notwendig werdenden Verlegung des IJB-Standes nach dem Satzungsbeschluss einen Vertrag geben, in dem das PV-/Solar-Ziel aufgegriffen wird.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Bebauungsplanentwurf (Zeichnerische Festsetzungen)
2. Textfestsetzungen (Entwurf)
3. Begründung (Entwurf)

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

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

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift