

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2460/2025**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 27.01.2025

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - TS/Wi
 Verfasser/-in: Toni Schuldt

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

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. GI 04/33 "Schiffenberger Weg 21 + 23" (Grüne Stadt-Terrassen Gießen),
 hier: Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlage
 - Antrag des Magistrats vom 27.01.2025 -**

Antrag:

„1. Gegenüber dem Einleitungsbeschluss vom 05.10.2023 wird der Plangeltungsbereich auf den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich verkleinert.

2. Der in den Anlagen 1 – Planzeichnung, 2 – Textliche Festsetzungen, als planungsrechtliche sowie eigenständige, gemäß § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) in den Bebauungsplan integrierte bauordnungsrechtliche Festsetzungen und – 3 Begründung beigefügte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. GI 04/33 „Schiffenberger Weg 21 + 23“ (Grüne Stadt-Terrassen Gießen) wird mit dem in Anlage 4 beigefügtem Vorhaben- und Erschließungsplan als Entwurf beschlossen.

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

Begründung:

Im Zuge der Vermarktung der knapp 3.000 m² großen, zentral gelegenen und bereits bebauten Liegenschaft Schiffenberger Weg 21 und 23 an die Fa. KONTRASTE Grundstücksverwaltungs GmbH wurde entschieden, eine städtebauliche Nachverdichtung durch Neuordnung und -bebauung zu ermöglichen. Derzeit befinden sich auf dem Grundstück ein reines Wohnhaus, ein Gewerbeobjekt sowie ein gemischt genutztes Gebäude mit Gewerbe- und Wohnflächen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind großformatige Gewächshäuser zu finden. Die vorhandene Bebauung soll, bis auf die Stadtvilla Schiffenberger Weg 23, einer urbanen Neuplanung mit Tiefgarage weichen, welche überwiegend Wohnbebauung und eine Gewerbeeinheit vorsieht.

Nach einer bereits erfolgten konzeptionellen Vorabstimmung mit der Fa. KONTRASTE Grundstücksverwaltungs GmbH soll die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und somit die Schaffung neuen Planungsrechts vorhabenbezogen nach § 12 BauGB erfolgen. Hierzu erfolgten am 05.10.2023 die notwendigen Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Annahme des Antrages der Vorhabenträgerin auf Durchführung dieses Verfahrens sowie die Einleitung desselbigen.

Lage, räumlicher Geltungsbereich, Planerfordernis und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das in Anlage 1 mit dem räumlichen Geltungsbereich dargestellte Plangebiet befindet sich in südöstlicher Innenstadtrandlage der Universitätsstadt Gießen am Schiffenberger Weg 21 und 23 und umfasst das Flurstück 32/4 (Flur 13). Zum Entwurf wird der Geltungsbereich, aufgrund von Eigentumsverhältnissen um den Teilbereich des nordöstlich angrenzenden Flurstückes 115/5, Flur 13 (432 m²) verkleinert. Das verkleinerte Plangebiet hat somit eine Größe von 2.964 m². Es wird südwestlich durch die Haupteinfallsstraße Schiffenberger Weg, nordwestlich durch den Gebäudebestand des Schiffenberger Weges 19 (Flurstück 36/1, Flur 13) bzw. dessen Gartenbereich und durch das Flurstück 38/3 (Flur 13), sowie nordöstlich durch die Garten- und Stellplatzbereiche der vier bis achtgeschossigen Wohnbebauung Heegstrauchweg 6-10 und Karl-Follen-Straße 3-9 (Flurstücke 32/3 und 115/5, Flur 13) eingefasst.

Das Plangebiet befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich, d. h. die Beurteilung baulicher Vorhaben auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit erfolgt nach § 34 BauGB. Die angestrebte Neubebauung ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, es besteht folglich ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Erfordernis, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Das für die Gebietsentwicklung zugrundeliegende städtebauliche/architektonische Konzept zielt auf eine qualitätvolle Gestaltung in Volumina und optischer Wirkung ab. Dem Bebauungsplan liegt somit ein präzises und abgestimmtes Konzept zugrunde, das von der Vorhabenträgerin zügig realisiert werden soll. Mit dem Bebauungsplan werden

die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben und somit für eine Aufwertung des Bereichs Schiffenberger Weg 21 + 23 geschaffen.

Ausgangslage, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, unter Berücksichtigung der städtebaulichen, sozioökonomischen und ökologischen Rahmenbedingungen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuentwicklung der Liegenschaft Schiffenberger Weg 21 und 23 zu schaffen. Das Plangebiet ist nahezu ausschließlich von Wohnbebauung umgeben. Hinsichtlich der Gebäudehöhen ist die umliegende Bebauung sehr heterogen und reicht von überwiegend dreigeschossigen Gebäuden entlang des Schiffenberger Weges bis hin zu vier bis achtgeschossigen Gebäuden im Heegstrauchweg und der Karl-Follen-Straße. Die innenstadtnahe Lage und gute Verkehrsanbindung über den Schiffenberger Weg an das übrige Stadtgebiet qualifizieren das Plangebiet für eine Stärkung und Weiterentwicklung als vornehmlichen Wohnstandort mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten, die der Funktionalität des Gebietes dienen. Somit wird durch Nutzung des vorhandenen Entwicklungspotentials eine zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung, auch nach dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, vollzogen.

Auf dem Areal sollen eine Tiefgarage und zwei Neubauten mit insgesamt 46 Wohneinheiten entstehen. Die Neubebauung im vorderen Grundstücksbereich am Schiffenberger Weg erstreckt sich nahezu bis an die hintere Grundstücksgrenze und wirkt aufgrund der Architektur zweigegliedert. Die am Schiffenberger Weg befindliche Stadtvilla im Bestand mit drei Wohneinheiten bleibt erhalten. Somit erfolgt die Aufnahme der Struktur der historischen Straßenrandbebauung. Zum Schiffenberger Weg stellt sich der neue Baukörper mit Schrägdach viergeschossig dar und ist im Erdgeschoss gewerblich geprägt. Die darüber liegenden Obergeschosse umfassen Wohnnutzungen mit Stadterrassen. Im weiteren rückwärtigen Verlauf ist der Baukörper ebenso viergeschossig und terrassenförmig ausgebildet. Geplant ist im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit. In den übrigen Geschossen sollen unterschiedliche Wohnformate entstehen. Im rückwärtigen östlichen Grundstücksbereich soll ein weiterer dreigeschossiger Solobaukörper mit innovativen Townhouse-Wohnungen und Grünflächen nebst Spielplatz entstehen. Sämtliche Dachflächen der Baukörper werden begrünt und/oder erhalten Photovoltaikanlagen. Der Anteil der mit Photovoltaikanlagen belegten Dachflächen wird aufgrund eines geplanten Dachgartens mit Baumpflanzungen auf dem Hauptdach der Neubebauung am Schiffenberger Weg gegenüber der politisch erwünschten Vorgabe (Photovoltaik-Vollbelegung) reduziert. Da die Ausführung der beiden Neubauten in einer Holz-Hybrid-Bauweise vorgesehen wird, hat ein Sachverständiger einen – im Vergleich zu einer Standard Beton-Bauweise und Photovoltaik-Vollbelegung – nachweisbaren Vorteil bei der CO²-Bindung ermittelt. Zudem sind Fassadenbegrünungssysteme und eine intensive Begrünung auf den Terrassen und Laubengängen vorgesehen. Durch die beiden Neubebauungen entsteht ein innenhofartiges Karree mit Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Pkw-Stellplätze werden

vorrangig innerhalb der Tiefgarage angeordnet. Im Außenbereich soll es einige weitere Pkw-Stellplatzflächen sowie ausreichend Fahrrad- und Lastenradstellplätze geben.

Folglich zielt das Neubaukonzept darauf ab, ein nachhaltiges, lebendiges und zukunftsfähiges Gebiet zu schaffen, das sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Anforderungen gerecht wird.

Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB vorhabenbezogen und in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag (Abschluss vor dem Satzungsbeschluss) zwischen der Universitätsstadt Gießen und der Vorhabenträgerin erfolgen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Fortentwicklung einer innerstädtischen, sehr kleinen und bereits bebauten Baufläche, daher wird davon ausgegangen, dass die städtebauliche Nachverdichtung durch Neuordnung und -bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen auslöst. Das gesamte Plangebiet hat lediglich eine Größe von 2.964 m². Daher soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan GI 04/33 „Schiffenberger Weg 21 +23“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren entfällt auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Gleichwertig zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im sogenannten Vollverfahren wurde vom 01.11.2023 bis einschließlich 17.11.2023 eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahren und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen durchgeführt, in der allgemein Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch mündliche oder schriftliche Stellungnahmen innerhalb des angegebenen Zeitraumes gegeben wurde. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Daher wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend der im Aufstellungsbeschluss enthaltenen grundsätzlichen Ziele und Zwecke ausgearbeitet. Die im Rahmen einer durchgeführten internen Vorabstimmung mit relevanten Fachämtern vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Zudem wird sich aus dem Bebauungsplanverfahren ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB ergeben, bei dem die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen nicht notwendig ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird dennoch als abschließende Beurteilungsgrundlage für die zu beantragenden Neubauvorhaben verwendet.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplankarte (verkleinert) mit Legende (Entwurf)
2. Textliche Festsetzungen (Entwurf)
3. Begründung (Entwurf)
4. Vorhaben- und Erschließungsplan

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift