

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2640/2025**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 20.05.2025

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - TE/ -2187
 Verfasser/-in: Eichenauer, Timo

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

Betreff:

Bebauungsplan GI 04/36 "Steinberger Weg"

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 20.05.2025 -

Antrag:

- „1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Der in der Anlage 1 dargestellte Abwägungsvorschlag zu Anregungen von Trägern öffentlicher Belange wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. GI 04/36 „Steinberger Weg“ wird mit seinen zeichnerischen (Anlage 2) und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Nachdem die Volksbank Mittelhessen eG das Areal der ehem. Fa. BTF-Elektrogerätegroßhandel erworben, bereits einen ersten Bauabschnitt („Schiffenberger Wacht“) errichtet und ein Gebäude abgerissen hat, soll jetzt das Baurecht für den zweiten größeren Bauabschnitt für den VoBa-Eigenbedarf geschaffen werden.

Die VoBa hatte angekündigt, dass eine dreistellige Anzahl an Beschäftigten am Hauptstandort Gießen konzentriert werden soll, wobei es derzeit hierfür noch keine verbindliche Zeitplanung gibt.

Nach einer zweimaligen Offenlage soll der Bebauungsplan GI 04/36 mit seinem mittlerweile erweiterten räumlichen Geltungsbereich nunmehr zur Rechtskraft geführt werden.

Ziele des Planverfahrens

Mit diesem Bebauungsplan soll eine positive städtebauliche und freiraum-planerische Entwicklung des bisher nahezu vollversiegelten Standortes erzielt werden.

Unter Hinzunahme der nördlich angrenzenden Grundstücke Watzenborner Weg 8, 12 und 12A sowie der Parkplatzfläche auf Flurstück 31/5 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung abgesichert werden. Diese sieht mittelfristig eine weitere Bebauung des Plangebietes bei gleichzeitiger Aufwertung und Verbreiterung des Grünbereiches im Anschluss an die bestehende Grabenparzelle vor.

Die durch eine geringfügige Inanspruchnahme des VoBa-Grundstücks ermöglichte Erweiterung der Verkehrsfläche des Steinberger Weges zur geplanten richtliniengemäßen Errichtung von Radverkehrsanlagen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ebenfalls vorbereitet.

Im Bebauungsplan sollen somit folgende konkrete Planungsziele umgesetzt werden:

- Schaffung des Baurechts für eine mittelfristige Büroflächenerweiterung der Volksbank Mittelhessen eG, die ebenso wie das Dienstleistungsgebäude (1. Bauabschnitt) vom Watzenborner Weg her erschlossen werden soll, mit einem erweiterten Bauvolumen und größerer zulässiger Gebäudehöhe,
- Erhöhung des Grünanteils durch Entsiegelungs- und Anpflanzmaßnahmen sowie qualitative Aufwertung des Grünraumes entlang der Grabenparzelle durch Erweiterung der Grünzone nach Süden,
- Ermöglichung eines verkehrsgerechten Aus- und Umbaus des Steinberger Weges im Regelquerschnitt sowie des problematischen Knotens Steinberger Weg/Schiffenberger Weg durch Erweiterung der Verkehrsfläche nach Westen,
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Hereinnahme der Flurstücke 26/20 und 26/21 (Gewerbegrundstück Watzenborner Weg 12/12A und 31/4 und 31/5 (VoBa-Parkplatz) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/36 „Steinberger Weg“ wird im Norden von einer Grabenparzelle (Flurstück 47/1), im Osten vom Steinberger Weg,

im Süden vom Watzenborner Weg und im Westen von den Wegeparzellen Nr. 60 und 61 begrenzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 13.600 m².

Die Planung betrifft die Parzellen in der Gemarkung Gießen, Flur 14, Flurstücke 26/14 teilweise, 26/20, 26/21, 26/25, 31/3, 31/4, 31/5, 31/10 und 31/11 (Stand 04/2025).

Der Geltungsbereich wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss um die Flurstücke Fl. 14 Nrn. 31/10 und 31/11 erweitert. Zum zweiten Entwurf wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke 26/14 (teilweise), 26/20, 26/21, 31/4 und 31/5 erweitert.

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes inklusive der Erweiterungsbereiche ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Aufstellungsverfahren und Übersicht über Beteiligungsverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen hat in ihrer Sitzung am 20.12.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.03. – 19.03.2019 durchgeführt. Hierzu gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Der Entwurfsbeschluss erfolgte am 08.07.2021. Nach der Bekanntmachung am 17.07.2021 erfolgte die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.07. – 17.09.2021. Sie ergab eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit Anregungen zu Verkehrsthemen.

Erst nach der ersten Offenlage des Planentwurfes wurde mit der Volksbank ein in Volumen und Bauhöhe vergrößertes Konzept für den 2. Bauabschnitt abgestimmt, dass einen Bürotrakt mit 7 Geschossen enthält. Zudem konnten seitens der Volksbank noch weitere Grundstücke am Watzenborner Weg als Ausbaureserve erworben werden, für die eine bauliche Ausnutzung oberhalb des Einfügerahmens des § 34 BauGB festgesetzt werden soll. Daher wurde die Beschlussfassung eines 2. Planentwurfes und eine erneute Offenlage mit Trägerbeteiligung erforderlich.

Am 29.11.2023 erfolgte die Bekanntmachung des 2. Entwurfsbeschlusses vom 23.11.2023. Die erneute Offenlage fand vom 01.12.2023 bis 10.01.2024 und die erneute Trägerbeteiligung vom 08.12.2023 bis 17.01.2024 statt.

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 13.600 m². Der Bebauungsplan wurde daher und wegen Vorliegens der sonstigen formellen Anforderungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB („Überwachung“) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Da der vorliegende Bebauungsplan deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2

Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher nicht erforderlich. Gleichwohl werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dennoch sachgerecht ermittelt und dargestellt.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Nach der Auswertung der durch die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen hinsichtlich ihres Abwägungsbedarfes sind die in der Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen abzuwägen. Folgende Punkte konnten angepasst werden:

- Anpassungen und Ergänzungen innerhalb des Themas „Altlasten“ in der Begründung;
- Erläuterung des Entwässerungskonzeptes im Ist- und Planzustand in der Begründung nach vorangegangener Abstimmung mit MWB und dem zuständigen RP-Dezernat 41.3;
- Ergänzung einer schlüssigen und nachvollziehbaren Dokumentation zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB;
- Teilweise Übernahme der Anregungen zur Befestigung eines Uferweges, zur Vermeidung von Beleuchtung und zur Verringerung von Vogelschlag;
- Ergänzende Bemaßung in der Plankarte und Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Gießen sowie nachrichtliche Übernahme eines Regenwasserkanals;
- Verschiedene redaktionelle Änderungen in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Nach der Berücksichtigung der genannten Anregungen sind folgende wesentlichen Punkte zur Abwägung verblieben:

- Anregungen zum Ausbau der Fuß- und Radwege, zur Busanbindung und zur Verkehrserschließung;
- Schaffung weiterer Wegeverbindungen durch das Plangebiet;
- Verkleinerung des Baufensters auf Flurstück 31/5 und Anregungen zur Verwendung noch stärker begrünter Bodenbeläge;
- Festsetzung einer Fläche für wasserwirtschaftliche Belange innerhalb des Wendekreises der öffentlichen Straßenverkehrsfläche;
- Berücksichtigung altlastenfachlicher Anforderungen.

Umsetzungsschritte

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde die Planungskostenübernahme durch die Volksbank Mittelhessen vereinbart und wird ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Die wesentlichen Inhalte dieses städtebaulichen Vertrages sind:

- Installation von PV-Anlagen auf allen hierfür nutzbaren Dachflächen bei neu zu beantragenden Hauptanlagen,
- Schließung eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Tiefbauamt über die Umgestaltung des öffentlichen Wendeplatzes im Watzenborner Weg,
- Möglichkeiten der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Anlage von Stellplätzen für Menschen mit Mobilitätseinschränkung und für Werbeanlagen sowie
- befristete Zulässigkeitsregelung für eine Lagerung von VoBa-Materialien im Baufeld des 2. BA.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschläge zu den eingegangenen abwägungspflichtigen Anregungen
2. Bebauungsplan GI 04/36 (Satzungsbeschluss, zeichnerischer Teil)
3. Textfestsetzungen (Satzungsbeschluss, planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
4. Begründung (Satzungsbeschluss)

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift