

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1798/2013**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 14.10.2013

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Ortsbeirat Wieseck		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4 "Sellnberg", 2. Änderung (Teilgebiet Philosophenstraße/Wilhelm-Liebknecht-Straße)**

**hier: Einleitung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens  
 - Antrag des Magistrats vom 28.10.2013**

#### Antrag:

„1. Für den in der Anlage 1 gekennzeichneten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Sellnberg“, Teilgebiet Philosophenstraße/Wilhelm-Liebknecht-Straße eingeleitet.

2. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

3. Das in der Anlage 2 beigefügte Bebauungskonzept der Firma Giebert Projektbau GmbH/Gießen für einen Teil des Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen und soll als Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplan-Entwurfes dienen. Die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgt ohne gesonderten Beschluss.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen.“

### **Begründung:**

#### Anlass der Bebauungsplanung

Im Bereich der Philosophenstraße 3-5 ist aktuell durch die Fa. Giebert Projektbau GmbH der Abbruch von bestehenden Wohn- und Nebengebäude sowie Scheunen vorgesehen und der Neubau von vier Wohngebäuden mit insgesamt 24 Wohneinheiten geplant.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Sellnberg“ der im Jahr 1968 Rechtskraft erlangte, setzt entlang der Philosophenstraße für die alte Baustruktur lediglich eine straßenseitige Baulinie und eine rückwärtige Baugrenze in einer Tiefe von 30 m fest. Da in diesem Bereich keine weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen sind, handelt es sich in diesem Teilbereich um einen einfachen Bebauungsplan. Geplante Vorhaben müssen sich demnach beispielsweise hinsichtlich ihrer Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die geplanten Bauvorhaben der Fa. Giebert Projektbau GmbH sind auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht zulässig. Zwei Mehrfamilienwohngebäude, die über die Wilhelm-Liebknecht-Straße erschlossen werden sollen, liegen außerhalb der überbaubaren Fläche. Das rückwärtige Wohngebäude mit geplanten 8 Wohneinheiten, das im Bereich des einfachen Bebauungsplanes liegt, fügt sich nach bestehendem Planungsrecht nicht mehr in die vorhandene Bebauung ein.

Aufgrund seiner Auswirkungen auf die Nachbarschaft und der Vorbildwirkung auf die künftige Entwicklung der Bebauung in zweiter Reihe kann dieses Vorhaben nur auf der Grundlage einer Bebauungsplanänderung realisiert werden. Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit dar, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu regeln.

#### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sellnberg“ 2. Änderung erstreckt sich über einen Teilbereich zwischen der Philosophenstraße und der Wilhelm-Liebknecht-Straße. Im Nordwesten und Südosten findet die Abgrenzung durch Nachbarflurstücke statt. Somit beinhaltet der Geltungsbereich in der Gemarkung Gießen in der Flur 22 die Flurstücke 4, 5/1, 13/1, 13/2, 502 teilweise 17/2 und teilweise 395.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 0,4 Hektar.

#### Vorgelagerte Pläne und geltende Planrechte

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2000 wird die Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt.

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

#### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

An der südwestlichen Seite der Philosophenstraße liegen größtenteils sehr tiefe Grundstücke. Die alte Baustruktur, die unmittelbar an die Philosophenstraße grenzt wurde in der Vergangenheit teilweise durch weitere Wohngebäude in zweiter Reihe baulich erweitert. Das geplante rückwärtige Mehrfamiliengebäude ergänzt die bereits vorhandene Bebauung in zweiter Reihe in dieser Straße, allerdings mit einem größer dimensionierten Gebäude.

Zwei der geplanten Mehrfamilienhäuser sollen über die Wilhelm-Liebknecht-Straße erschlossen werden. Das Endstück der Wilhelm-Liebknecht-Straße wurde entgegen der ursprünglichen Bebauungsplanfestsetzung in voller Breite ausgebaut und endet vor einem Gartengrundstück mit Scheune. An dieser Stelle können die geplanten Wohngebäude nach Abbruch der Scheune über die bestehende Straße erschlossen werden und damit das Ende der Stichstraße räumlich erfassen.

Die Bebauungsplanänderung erstreckt sich darüber hinaus auch über den rückwärtigen Bereich eines weiteren Grundstücks, das ebenfalls über die Wilhelm-Liebknecht-Straße erschlossen werden kann und in die Erweiterung der überbaubaren Fläche einbezogen werden soll.

Die Straßenverkehrsfläche wurde in der Örtlichkeit in voller Breite ausgebaut und entspricht nicht mehr der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dies wird im Rahmen des Änderungsverfahrens angepasst.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 „Sellnberg“ sollen in dessen Geltungsbereich die bestehende überbaubare Fläche erweitert werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung am nordöstlichen Ende der Wilhelm-Liebknecht-Straße geschaffen werden. Durch Festsetzungen im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes soll die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sicher gestellt werden und eine Wohnbebauung mit einem angemessenen Anteil an begrünten Grundstücksfreiflächen planungsrechtlich gesichert werden. Mit dem Vorhaben wird somit die innerstädtische Wohnnutzung ergänzt und gestärkt.

#### Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es handelt sich bei dieser Planung um die Nachverdichtung eines bestehenden besiedelten Gebietes durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und bessere Ausnutzung der bestehenden Erschließungsinfrastruktur.

Da der gesamte Geltungsbereich und somit auch die geplante Grundfläche weit unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegen, handelt es sich um die Fallgruppe 1 ohne Umweltprüfung.

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

#### Kosten

Da der Großteil des Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung auf der Grundlage des Konzeptes der Firma Giebert Projektbau GmbH beruht, wird die Firma Giebert die Planungskosten und alle im Zusammenhang damit erforderlichen Gutachterkosten zu 70% übernehmen. Zwischen der Stadt Gießen und der Firma Giebert Projektbau GmbH wird hierzu ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die Kostenübernahme von 70% geregelt wird.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

#### **Anlagen:**

1. Abgrenzung des Plangebietes
2. Baukonzept /Lageplan der geplanten Wohngebäude (verkleinert)

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift