

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2884/2015**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 02.09.2015

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa-Ru/Mi - 2356  
 Verfasser/-in: Paschke-Ruppert, Vera

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

#### Betreff:

**Bebauungsplan SCH 08/02 „Petersweiher“;**

**hier: Einleitungsbeschluss**

**- Antrag des Magistrats vom 02.09.2015 -**

#### Antrag:

„1. Für den in der Anlage 1 dargestellten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes beschlossen und eingeleitet.

2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Es wird zunächst ein repräsentatives Meinungsbild der Bewohnerschaft zu Entwicklungsvarianten erstellt und eine zweimalige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Bebauungsplanung durchgeführt. Der Planentwurf wird zum Offenlagebeschluss vorgelegt.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

#### Begründung:

##### Anlass der Bebauungsplanung

Im seit den 1970er Jahren bebauten Ortsteil Petersweiher erwartet der Magistrat, ausgelöst durch eine eingeschossig inklusive Staffelgeschoss genehmigte Wohnbebauung eines der letzten noch unbebauten Grundstücke zukünftig weitere Baugesuche, die eine Aufstockung der überwiegend eingeschossigen Bestandsbebauung beinhalten könnten. Mit dem Urteil des VGH Kassel vom 26.10.1995 im Rahmen einer gerichtlichen Beurteilung zur Rechtmäßigkeit einer von der Flachdachbebauung abweichenden Satteldachbebauung wurde die Rechtsunwirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Petersweiher“ festgestellt. Seither wurde die Zulässigkeit von Bauanträgen nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt, der einen größeren Gestaltungsspielraum bezogen auf den jeweiligen Einzelfall zulässt.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans soll eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage insbesondere zur Gebäudehöhe vorbereitet werden.

#### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet umfasst mit seinem räumlichen Geltungsbereich eine Größe von ca. 23,5 ha und beinhaltet den gesamten Siedlungskörper von Petersweiher. Es befindet sich in der Gemarkung Schiffenberg Flur 14 und wird im Norden durch die Landesstraße L 3131 Schiffenberger Weg, im Osten durch die Waldparzelle Flur 14 Nr. 25/3, im Süden durch die Bahnlinie Gießen – Gelnhausen bzw. die nördlich angrenzenden städtischen Freiflächen und Wegeparzellen und im Westen durch den Petersweiher und die angrenzenden Waldflächen begrenzt.

Petersweiher hat sich auf der Grundlage der bis 1995 rechtswirksamen Bebauungspläne weitgehend baulich entwickelt und weist keine weitere Versorgungsinfrastruktur auf, sodass es sich um eine ausschließliche Wohnsiedlung, abgesehen von einigen wenigen freiberuflich genutzten Räumen innerhalb der Wohngebäude, handelt.

Die übergeordneten Planvorgaben (Regionaler Raumordnungs- und Flächennutzungsplan) weisen ein Vorranggebiet Siedlung (Bestand) bzw. Wohnbauflächen (Bestand) aus. Der angestrebte Bebauungsplan weicht von diesen Zielvorgaben nicht ab, so dass diesbezüglich kein förmlicher Änderungs- bzw. Abweichungsbedarf erkannt wird.

#### Planungsziele

Mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes sollen Möglichkeiten zur flächen- und ressourcenschonenden Weiterentwicklung des Ortsteils untersucht und zukünftige Wohnvorstellungen der Bewohnerschaft ermittelt werden. Eine präzise Beschreibung der Planungsziele zur maßvollen baulichen Weiterentwicklung von Petersweiher soll mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nicht erfolgen.

Ziel ist vielmehr ein zunächst ergebnisoffenes Bebauungsplanverfahren anzustoßen, das mit einer intensiven Analyse-Phase beginnt. Zentrales Element wird eine von einem Planungsbüro durchzuführende Ermittlung der Wünsche und Planungsabsichten innerhalb der Bewohnerschaft darstellen, die mit der Erstellung und Verteilung eines Fragebogens mit analoger und digitaler Rückmeldemöglichkeit beginnt, Angebote für Einzelgespräche beinhaltet und auch (bei einer nichtrepräsentativen Rücklaufquote zum Fragebogen) weitere Aktivitäten zur Ermittlung des Meinungsbildes enthalten wird. Planungsziele zur konkreten maßvollen baulichen Weiterentwicklung werden erst nach der intensiven Analyse-Phase erarbeitet, die je nach dem städtebaulichen Kontext, Topographie und Lage im Ortsteil unterschiedlich ausfallen können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen sich vorrangig auf das Maß der Nutzung, vor allem in Bezug auf die Höhe der Gebäude, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen sowie Gestaltungsfestsetzungen zur Flachdachbebauung, Ausgestaltung von Staffelgeschossen und Regelungen zu Solaranlagen beziehen. Dabei sind die Anforderungen an ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13 Baugesetzbuch zu beachten, wonach sich die Grundzüge der Planung bei einer Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans bzw. der Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 Baugesetzbuch bei Aufstellung eines Bebauungsplans nicht wesentlich ändern dürfen.

### Verfahren

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes SCH 08/02 „Petersweiher“ gemäß § 30 Abs. 1 und 3 BauGB wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da sich der Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht wesentlich ändern wird. 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.

Mit einer ersten Informationsveranstaltung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vor Beginn der Bauausschusssitzung am 22.09.2015, der anschließenden Phase der Ermittlung der Planungsabsichten der Einwohnerschaft durch ein geeignetes Planungsbüro und der nach Ausarbeitung des Planentwurfes erfolgenden weiteren Beteiligungsschritte sowie der abschließenden Abwägung stellt das Bebauungsplanverfahren eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Interessen- und Konfliktbewältigung dar. Zur Ausarbeitung der Bebauungsplanung wird ein Planungsbüro beauftragt, wobei die Kosten der Planung bei der Universitätsstadt Gießen verbleiben.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlage:**

Räumlicher Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans (Einleitungsbeschluss)

---

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

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

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

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift