

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0088/2021**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 01.06.2021

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

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

Betreff:

Bebauungsplan GI 04/36 "Steinberger Weg"

hier: Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlegung

- Antrag des Magistrats vom 01.06.2021 -

Antrag:

1. Der Bebauungsplan GI 04/36 ‚Steinberger Weg‘ wird mit einer geringfügigen Erweiterung des ursprüngliche beschlossenen Geltungsbereichs gemäß Anlage 1 als Entwurf beschlossen.
2. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen gemäß § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (Anlage 2) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) zum Bebauungsplanentwurf wird ebenso beschlossen.
3. Auf der Grundlage dieser Beschlüsse sind die Offenlage des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Das Plangebiet soll u.a. zur langfristigen Erweiterung des Hauptsitzes der Volksbank Mittelhessen eG am Schiffenberger Weg entwickelt werden, nachdem die Firma BTF Bonn Tatje Fackinger GmbH + Co.KG den Elektrogerätegroßhandel auf dem Grundstück am Steinberger Weg aufgegeben und das Grundstück an die Volksbank Mittelhessen eG

veräußert hat. Im Plangebiet soll nun ein Büro- und Dienstleistungsstandort entwickelt werden. Dabei wurde bereits mit Baubeginn in 2019 im Kreuzungsbereich Steinberger Weg/Schiffenberger Weg ein vier- bis fünfgeschossiges Gebäude neu gebaut. Dieses markiert den eigentlichen Stadteingang und hat im Erdgeschoss eine Rettungswache mit direkter Ausfahrt zur Kreuzung sowie in den Obergeschossen Dienstleistungs- und/ oder Büroflächen, z.B. für Arztpraxen, aufgenommen. Dazu werden noch ausreichende Parkplätze für die neuen Nutzungen sowie den erweiterten Stellplatzbedarf der Volksbank errichtet. In einem weiteren Bauabschnitt soll ein Bürogebäude für den Eigenbedarf der Volksbank errichtet werden. Während der erste Bauabschnitt aufgrund der Eilbedürftigkeit für die Rettungswache samt Parkhaus nach erfolgtem Einleitungsbeschluss auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurde, wird für die Gesamtbaumaßnahme die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich erforderlich.

Räumlicher Geltungsbereich und Planungsziele

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 und Westen vom Watzenborner Weg begrenzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 9000 m². Die Planung betrifft die Parzellen in der Gemarkung Gießen, Flur 14, Flurstück 31/3, 31/7, 31/10, 31/11, 26/22 (Stand 05/2021).

Der geltende Regionalplan Mittelhessen (2010) weist für den Plangeltungsbereich Siedlungsfläche Industrie- und Gewerbe Bestand aus. Die angestrebte Entwicklung/Umstrukturierung stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplan. Es wird kein FNP - Änderungserfordernis begründet. Der Geltungsbereich wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss um die Flurstücke 31/10 und 31/11 (Flur 14) erweitert. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes mit Darstellung der Erweiterungsbereiche ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Mit diesem Bebauungsplan soll insbesondere eine positive städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des bisher nahezu vollversiegelten Standortes des ehem. BTF-Geländes erzielt werden. Unter Hinzunahme des nördlich angrenzenden Grundstückes Watzenborner Weg 8 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 Garbenparzelle sowie perspektivisch die Errichtung einer Parkpalette im Einmündungsbereich Steinberger Weg/Watzenborner Weg vor. Die durch eine geringfügige Inanspruchnahme des Grundstücks zur Erweiterung der Verkehrsfläche des Steinberger Weges geplante Radwegführung (Einrichtungsradsverkehr als Schutz- oder Radfahrstreifen) wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ebenfalls vorbereitet.

Zudem sollen mit der Bebauungsplanänderung folgende Planungsziele realisiert werden:

- Schaffung des Baurechts für eine langfristige Büroflächenerweiterung der Volksbank Mittelhessen eG, die ebenso wie das Dienstleistungsgebäude (1. Bauabschnitt) vom Watzenborner Weg her erschlossen werden soll,
- 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 problematischen Knotens Steinberger Weg/Schiffenberger Weg durch Erweiterung der Verkehrsfläche nach Westen.

Verfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen hat in ihrer Sitzung am 20.12.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderliche Prüfung des Einzelfalls kam zum Ergebnis, dass die Planung keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt.

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 9.000 m². Der Bebauungsplan kann also im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB „Überwachung“ ist 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 oder 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.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich ‚Gewerbliche Baufläche–Bestand‘ dar. Da die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen, wird der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ein zusätzliches FNP-Änderungsverfahren daher nicht notwendig.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf GI 04/36 ‚Steinberger Weg‘ mit erweitertem Geltungsbereich
(Planzeichnung mit Legende)
2. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf
3. Begründung zum Bebauungsplanentwurf

N e i d e l (Bürgermeister)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift