

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1357/2023**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 21.02.2023

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

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

Betreff:

Vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. GI 03/17 "Ehemaliges Motorpool-Gelände"

**hier: Annahme- und Einleitungsbeschluss
 - Antrag des Magistrats vom 21.02.2023 -**

Antrag:

„1. Der von der Vorhabenträgerin, Fa. Depant Bauträger GmbH & Co.KG, mit Schreiben vom 20.02.2023 (Anlage 1) eingereichte Antrag auf Durchführung einer ersten vorhabenbezogenen Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes GI 03/17 „Ehemaliges Motorpool-Gelände“ im hier und in den Anlagen dargestellten räumlichen Geltungsbereich sowie zu den aufgeführten Zwecken wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB angenommen.

2.Für den in der Anlage 2 dargestellten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 03/17 „Ehemaliges Motorpool-Gelände“ eingeleitet. Der Bestandsplan wird in diesem Bereich nach Rechtskraft der Planänderung aufgehoben.

3. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Änderungs-Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des § 30 BauGB als einfach bezeichnet, weil er keine Verkehrsflächen enthalten wird.

4. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlegung und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.

5. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Nachdem ein erheblicher Sanierungsbedarf an den Gebäuden der Wicherngemeinde entdeckt wurde, entschied sich die Gemeinde gemeinsam mit der Evangelische Kirche in Hessen und Nassau dazu, die Kirche nicht zu sanieren, sondern das 2.265 m² umfassende Kirchengrundstück samt Gemeindehaus zu vermarkten. Ende 2022 wurde kirchlicherseits und in Abstimmung mit dem Magistrat entschieden, das Areal an die Fa. Depant Bauträger GmbH & Co. KG, welche auch die benachbarten Gebäude im Philosophenhöhe-Quartier errichtet, zu verkaufen und somit eine städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Die vorhandene Bebauung soll einer Neuplanung weichen, welche überwiegend Wohnbebauung sowie gewerblich-kulturelle Nutzungen im Erdgeschoss vorsieht. Außerdem wird der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Änderungsbebauungsplans auf die östlich angrenzenden Flurstücke 3/71 und 211/2 ausgeweitet, auf welchen für einen dort von Depant geplanten Neubau künftig drei statt zwei Vollgeschosse zulässig sein sollen.

Nach einer bereits erfolgten konzeptionellen Vorabstimmung mit der Fa. Depant soll die 1. Änderung des Bebauungsplans vorhabenbezogen nach § 12 BauGB durchgeführt werden. Hierzu sind zunächst die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Annahme des Antrages der Vorhabenträgerin auf Durchführung dieses Änderungsverfahrens sowie die Einleitung desselbigen erforderlich.

Lage, räumlicher Geltungsbereich, Planerfordernis und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das in Anlage 2 mit einem vorläufigen räumlichen Geltungsbereich dargestellte Plangebiet umfasst das Flurstück 174/1 (Gemarkung Gießen, Flur 53) sowie die angrenzenden Flurstücke 3/71 und 221/2, insgesamt also 3.877 m². Es wird südwestlich durch die Lincolnstraße, nordwestlich durch die Straße Trieb und südlich durch die noch im Bau befindliche Adam-Scheurer-Straße umrandet. Angrenzend sind im Osten sowie im Norden die noch von der Fa. Depant mit einer KITA, Wohnbebauung und einem Parkdeck zu bebauenden Flur- bzw. Grundstücke.

Im seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplan wurde für die Grundstücke 3/71 und 211/2 „Mischgebiet“ und für das Grundstück der Wicherngemeinde „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie südlich angrenzend ebenfalls „Mischgebiet“ festgesetzt. Damit die zukünftige Bebauung auf dem Grundstück überwiegend dem

Wohnen dienen kann, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen wird das Wichern-Areal als „Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmung „Kirche“ und das östlich angrenzende Mischgebiet als „Wohnbaufläche in Planung“ dargestellt.

Ausgangslage, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Der bisherige Standort der Wicherngemeinde ist umgeben von Wohnbebauung in Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlicher Sozialstruktur (Mischung von Wohneigentum und sozialem Wohnungsbau) und unterschiedlicher Gebäudehöhen. Ausgehend von der drei- bis viergeschossigen Bebauung in der Lincolnstraße erhöht sich die Geschossigkeit nach Norden bis zu den neungeschossigen Gebäuden im Trieb.

Die günstige Lage zwischen den Naherholungsbereichen Philosophenwald, Wieseckau und Stadtwald trägt zu einer erheblichen Steigerung der Wohn- und Freizeitqualitäten bei. Diese Standortbedingungen sowie die gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt und das übrige Stadtgebiet qualifizieren das Plangebiet für eine Stärkung und Weiterentwicklung als Wohnstandort.

Auf dem Wichernareal sollen auf einer gemeinsamen Tiefgarage drei Mehrfamilienhäuser sowie ein eingeschossiger Verbindungsbau entstehen, welche sich in Höhe und Kubatur an der Bestandsbebauung sowie den gemäß Bebauungsplan zulässigen Vollgeschossen orientieren. Zudem greift die Gebäudestellung die Fassadenfluchten der geplanten Quartiersbebauung auf. Das angrenzende Gebäude im Mischgebiet soll mit einem zusätzlichen dritten Vollgeschoss errichtet werden, was einer Angleichung dieses Gebäudes an das städtebauliche Gesamtbild dient. Das zusätzliche Geschoss gleicht baulich dem bereits darunter geplanten Geschoss. Der vorhandene Nutzungsmix von bis zu drei Gewerbeeinheiten und acht Wohnungen wird somit um fünf weitere Wohneinheiten erweitert.

Die Fa. Depant Bauträger greift dabei die Punkthaustypologie aus der umgebend vorhandenen bzw. geplanten Baustruktur sowie die angesprochene Höhenentwicklung auf und führt diese fort. Das in der Anlage 3 dargestellte und erläuterte Neubaukonzept orientiert sich in der Höhenentwicklung an der Umgebungsbebauung. Die Viergeschossigkeit der an der Lincolnstraße geplanten Gebäude wird aufgegriffen und bis zur den neungeschossigen Gebäuden am Trieb fortgeführt. Dementsprechend soll das südlichste Gebäude vier Vollgeschosse, das mittlere Gebäude fünf Vollgeschosse und das nördliche Gebäude sechs Vollgeschosse aufweisen. Hinzu kommt jeweils noch ein Staffelgeschoss.

Um eine städtebauliche Angleichung der maximal zulässigen Vollgeschosse und die damit verbundene Höhenentwicklung sicherzustellen, wird die Zahl der Vollgeschosse im benachbarten „Winkelbau“ des Mischgebietes von zwei auf drei erhöht. Dieser wurde im rechtswirksamen Bebauungsplan wegen des Achtungsabstandes zur Wichernkirche nur zweigeschossig festgesetzt.

Die geplante Neubebauung dient durch eine Revitalisierung des Gebietes der Aufwertung

des Gesamtareals. Somit wird das Quartier Philosophenhöhe nach Westen erweitert. Für die Flächen im Erdgeschoss der Gebäude ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Das geplante Ziel ist die Ansiedlung einer Gastronomie. Im Verbindungsbau ist ein Gemeinschaftsraum geplant, welcher von den Quartiersbewohner/-innen und Dritten genutzt werden könnte. Dieses Angebot soll insbesondere auch der Wicherngemeinde, sowie weiteren Kirchen im Gießener Osten dienen. Im ersten Obergeschoss der drei Gebäude können optional weitere Gewerbeflächen geschaffen werden. Weitere Obergeschosse sollen dem Wohnen dienen.

Zwischen dem nördlichen und mittleren Gebäude ist eine Freifläche vorgesehen, welche sich hin zu benachbarten Freifläche öffnet. Hier besteht die Möglichkeit einer besonderen Gestaltung der gesamten Freifläche.

In den Obergeschossen sind maximal 40 Wohnungen sowie fünf Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss geplant. Die Wohnungen sollen überwiegend zwei bis vier Zimmer mit einer Fläche von 50 – 110 m² aufweisen. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei mit einem Aufzug zu erreichen.

Die PKW-Stellplätze werden vorrangig innerhalb der gemeinschaftlichen Tiefgarage, ggf. als Duplexparker, nachgewiesen. Im Außenbereich soll es weitere Stellplätze sowie bis zu drei Stellplätze für ein Car-Sharing-Angebot geben. Fahrrad- und Lastenradstellplätze sind sowohl in der Tiefgarage, als auch oberirdisch geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage entsteht über die Straße Trieb. Die bestehende Zufahrt im Süden des Geländes von der Lincolnstraße entfällt. Zudem wird das Grundstück über vier Fußwege erschlossen. Der Stellplatznachweis der benachbarten Gebäudeaufstockung erfolgt separat und gemäß der städtischen Stellplatzsatzung. Fahrrad- und Lastenradstellplätze entstehen in der Freifläche.

Verfahren

Die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 03/17 „Ehemaliges Motorpool-Gelände“ soll und kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um die städtebauliche Neustrukturierung zur Entwicklung eines bebauten Grundstückes sowie zweier Nachbargrundstücke handelt und das gesamte Plangebiet eine Größe von 3.877 m² einnimmt. 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.

Zudem wird sich aus dem Änderungsverfahren ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB ergeben, bei dem auf die (erneute) Festsetzung einer örtlichen Verkehrsfläche

(Lincolnstraße/Trieb) verzichtet wird. Der geänderte vorhabenbezogene Bebauungsplan wird dennoch als abschließende Beurteilungsgrundlage für die zu beantragenden Neubauvorhaben verwendet.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planziele gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Durch die aufgrund der derzeit schon erreichten Konkretheit des Neubauvorhabens gemäß Anlage 3 begründete Ermächtigung zum Verzicht auf einen gesetzlichen nicht erforderlichen Offenlagebeschluss wird das Änderungsverfahren erheblich beschleunigt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Antrag auf Durchführung einer vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Änderung
2. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 03/17 „Ehemaliges Motorpool-Gelände“ 1. Änderung (Einleitungsbeschluss)
3. Konzept und Erläuterung der Fa. Depant Bauträger GmbH & Co.KG (Vorläufiger Vorhaben- und Erschließungsplan)
4. Klimacheck

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift