

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1660/2023**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 29.08.2023

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - TE/Wi - 2187
 Verfasser/-in: Herr 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: Entwurfsbeschluss zur Offenlegung
 - Antrag des Magistrats vom 29.08.2023 -**

Antrag:

„1. Gegenüber dem Einleitungsbeschluss vom 30.03.2023 wird der Plangeltungsbereich auf den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich erweitert.

2. Der in den Anlagen 1 (Planzeichnung), 2 (Textliche Festsetzungen, als planungsrechtliche sowie eigenständige, gemäß § 91 Abs. 3 Hess. Bauordnung HBO in den Bebauungsplan integrierte bauordnungsrechtliche Festsetzungen) und 3 (Begründung) beigefügte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. GI 03/17 „Ehemaliges Motorpool-Gelände 1. Änderung“ wird als Entwurf beschlossen.

3. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Offenlage des Entwurfs der Bebauungsplan-änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

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 2.264 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 gesamthafte 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 benachbarten Flurstücke 3/71, 3/72, 3/73 und 211/2 ausgeweitet. Auf dem Grundstück 3/71, wo der Bestandsplan Mischgebiet festsetzt wird nun Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, auf welchem für einen dort von Depant geplanten Neubau künftig drei statt zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die Gemeinbedarfsfläche für die neue Kindertagesstätte wird aus der vorherigen Planung übernommen, jedoch in ihrer Zulässigkeit für ergänzende Nutzungen geändert.

Nach einer bereits erfolgten konzeptionellen Vorabstimmung mit der Fa. Depant, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans vorhabenbezogen nach § 12 BauGB durchgeführt werden. Hierzu erfolgten die notwendigen Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Annahme des Antrages der Vorhabenträgerin auf Durchführung dieses Änderungsverfahrens sowie die Einleitung desselbigen am 30.03.2023.

Lage, räumlicher Geltungsbereich, Planerfordernis und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das in Anlage 1 dargestellte Plangebiet umfasst die Flurstücke 174/2, 174/3, 3/71, 3/72, 3/73 und 211/2, (jeweils Gemarkung Gießen, Flur 53, Stand 8/2023) insgesamt also 5.679 m². Nach dem Einleitungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke 3/72 und 3/73 erweitert, um bezüglich der Zweckbestimmung affine Nutzungen als nicht störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe sowie Personalwohnungen zu ermöglichen. Es wird südwestlich durch die Lincolnstraße, nordwestlich durch die Straße Trieb und südlich durch die noch im Bau befindliche Adam-Scheurer-Straße umrandet. Östlich grenzt der innere Erschließungsring der Philosophenhöhe mit der Anna-Mettbach-Straße an. Im Norden befindet sich das noch von der Fa. Depant mit einem Parkdeck zu bebauende Flurstück 211/1. Im seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplan wurde für die Grundstücke 3/71 und 211/2 „Mischgebiet“, für die Parzellen 3/72 und 3/73 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „KITA und Familienzentrum“ sowie 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. Es erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich.

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 unterschiedlichen Gebäudehöhen. Ausgehend von der vorhandenen bzw. noch zu realisierenden drei- bis viergeschossigen Bebauung in der Lincolnstraße erhöht sich die Geschossigkeit nach Norden bis zu den neugeschossigen 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 Fassaden-Fluchten der geplanten Quartiersbebauung auf. Das angrenzende Gebäude im Flurstück 3/71 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. In diesem Flurstück erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, da die ursprünglich geplante gewerbliche Nutzung nun in der Fläche für das Urbane Gebiet umgesetzt wird und somit keine Nutzungsmischung, welche Voraussetzung für die Festsetzung eines Mischgebietes ist, vorliegt.

Die Fa. Depant Bauträger greift die Punkthaustypologie aus der umgebend vorhandenen bzw. geplanten Baustruktur sowie die angesprochene Höhenentwicklung auf und führt diese fort. Das in der Anlage 4 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 neugeschossigen 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 Allgemeinen Wohngebietes 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 zur 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

Am 30.03.2023 wurde dieses Änderungsverfahren von der Gießener Stadtverordnetenversammlung eingeleitet. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 23.05.2023 und die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen fand vom 30.05.2023 bis einschließlich 15.06.2023 statt. Dabei bestand Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch mündliche oder schriftliche Stellungnahmen innerhalb des angegebenen Zeitraums. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 03/17 „Ehemaliges Motorpool-Gelände“ kann und wird 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 einiger Nachbargrundstücke handelt und das gesamte Plangebiet eine Größe von 5.679 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.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 03/17 „Ehemaliges Motorpool-Gelände“ 1. Änderung (Entwurf)
2. Textliche Festsetzungen (Entwurf)
3. Begründung (Entwurf)
4. Vorhaben- und Erschließungsplan

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift