

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1661/2023**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 30.08.2023

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - TS/Wi -2333
 Verfasser/-in: Frau Toni Schuldt

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

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. GI 04/33 "Schiffenberger Weg 21 + 23"
hier: Annahme- und Einleitungsbeschluss
- Antrag des Magistrats vom 30.08.23 -

Antrag:

„1. Der von der Vorhabenträgerin, Fa. KONTRASTE Grundstücksverwaltungs GmbH, mit Schreiben vom 29.08.2023 (Anlage 1) eingereichte Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 04/33 „Schiffenberger Weg 21 + 23“ 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 Nr. GI 04/33 „Schiffenberger Weg 21 + 23“ eingeleitet.

3. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

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

Begründung:

Im Zuge der Vermarktung der knapp 3.000 m² großen, zentral gelegenen und bereits bebauten Liegenschaft Schiffenberger Weg 21 und 23 an die Fa. KONTRASTE Grundstücksverwaltungs GmbH wurde entschieden, eine städtebauliche Nachverdichtung durch Neuordnung und -bebauung zu ermöglichen. Derzeit befinden sich auf dem Grundstück zwei Wohnhäuser und drei Gewerbeobjekte. Die vorhandene Bebauung soll, bis auf die Stadtvilla Schiffenberger Weg 23, einer Neuplanung weichen, welche überwiegend Wohnbebauung sowie Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten respektive Co-Working im Erdgeschoss vorsieht. Außerdem wird der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf einen Teilbereich des nordöstlich angrenzenden Flurstückes 115/5 ausgeweitet, auf dem eine attraktive Freifläche entstehen soll.

Nach einer bereits erfolgten konzeptionellen Vorabstimmung mit der Fa. KONTRASTE Grundstücksverwaltungs GmbH soll die Einleitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens vorhabenbezogen nach § 12 BauGB erfolgen. Hierzu sind zunächst die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Annahme des Antrages der Vorhabenträgerin auf Durchführung dieses Verfahrens sowie die Einleitung desselbigen erforderlich.

Lage, räumlicher Geltungsbereich, Planerfordernis und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das in Anlage 2 mit dem räumlichen Geltungsbereich dargestellte Plangebiet umfasst das Flurstück 32/4 (Gemarkung Gießen, Flur 13) sowie teilweise das angrenzende Flurstück 115/5 und insgesamt 3.396 m². Es wird südwestlich durch die Einfallstraße Schiffenberger Weg, nordwestlich durch den Gebäudebestand des Schiffenberger Weges 19 (Flurstück 36/1 – Gemarkung Gießen, Flur 13) bzw. dessen Gartenbereich und durch das Flurstück 38/3 (Gemarkung Gießen, Flur 13), sowie nordöstlich durch die Garten- und Stellplatzbereiche der 4 bis 8-geschossigen Wohnbebauung Heegstrauchweg 6-10 und Karl-Follen-Straße 3-9 (Flurstücke 32/3 und 115/5 – Gemarkung Gießen, Flur 13) eingefasst.

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich, d. h. bauliche Vorhaben sind nach § 34 BauGB auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit zu beurteilen. Die angestrebte Bebauung ist auf Basis des geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und um eine nachhaltig positive städtebauliche Entwicklung des Areals zu sichern, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 04/33 „Schiffenberger Weg 21 + 23“ erforderlich; es besteht somit ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen wird das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Ausgangslage, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Die Liegenschaft Schiffenberger Weg 21 und 23 ist nahezu ausschließlich von Wohnbebauung umgeben. Hinsichtlich der Gebäudehöhen ist die umliegende Bebauung sehr heterogen und reicht von überwiegend 3-geschossigen Gebäuden entlang des Schiffenberger Weges bis hin zu 4 bis 8-geschossigen Gebäuden im Heegstrauchweg und der Karl-Follen-Straße. Die innenstadtnahe Lage und gute Verkehrsanbindung an das übrige Stadtgebiet qualifizieren das Plangebiet für eine Stärkung und Weiterentwicklung als vornehmlichen Wohnstandort mit Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten respektive Co-Working im Erdgeschoss.

Auf dem Areal sollen auf einer Tiefgarage zwei Neubebauungen mit unter 50 Wohneinheiten entstehen und die Stadtvilla im Bestand erhalten bleiben. Die Neubebauung im vorderen Grundstücksbereich erstreckt sich nahezu bis an die hintere Grundstücksgrenze und ist zweigegliedert. Zum Schiffenberger Weg hin ist der Baukörper dreigeschossig und im Erdgeschoss gewerblich geprägt. Das erste und zweite Obergeschoss umfasst Wohnnutzungen. Darüber bildet sich eine Stadterrasse. Im weiteren Verlauf ist der Baukörper viergeschossig und terrassenförmig abgestuft. Geplant sind im Erdgeschoss Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten respektive Co-Working. In den übrigen Geschossen sollen unterschiedliche Wohnformate entstehen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll ein weiterer zweigeschossiger Solobaukörper mit innovativen Townhouse-Wohnungen entstehen. Dadurch entsteht ein innenhofartiges Karree mit einer gartenartigen Grünfläche nebst Spielplatz und qualitativen Aufenthaltsmöglichkeiten.

Die PKW-Stellplätze werden vorrangig innerhalb der Tiefgarage angeordnet. Im Außenbereich soll es einige weitere PKW-Stellplätze sowie ausreichend Fahrrad- und Lastenradstellplätze geben.

Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. GI 04/33 „Schiffenberger Weg 21 +23“ soll und kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um eine städtebauliche Nachverdichtung durch Neuordnung und -bebauung eines bereits bebauten Grundstückes handelt. Das gesamte Plangebiet nimmt zudem lediglich eine Größe von 3.396 m² ein. 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 Bebauungsplanverfahren ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB ergeben, bei dem die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen nicht notwendig ist. Der 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.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Erläuterung und Konzept der Fa. KONTRASTE Grundstücksverwaltungs GmbH (Vorläufiger Vorhaben- und Erschließungsplan)
3. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 04/33 „Schiffenberger Weg 21 + 23“ (Einleitungsbeschluss)

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom _____.____._____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift