

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1738/2023**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 17.10.2023

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

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

Betreff:
Bebauungsplan GI 04/36 „Steinberger Weg“
hier: 2. Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlegung
- Antrag des Magistrats vom 16.10.2023 -

Antrag:

- „1. Der Bebauungsplan GI 04/36 „Steinberger Weg“ wird mit einer Erweiterung des zum 1. Entwurf beschlossenen räumlichen Geltungsbereichs gemäß Anlage 1 als 2. 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 2. Entwurf beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) zum 2. Bebauungsplanentwurf wird ebenso beschlossen.
3. Auf der Grundlage dieser Beschlüsse sind die erneute Offenlage des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die nochmalige 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 2019 im Kreuzungsbereich Steinberger

Weg/Schiffenberger Weg ein viergeschossiges Gebäude („Schiffenberger Wacht“) 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 wurden noch in einem Groß-Parkhaus 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.

Erst nach der ersten Offenlage des Planentwurfes wurde mit der Volksbank ein in Volumen und Bauhöhe vergrößertes Konzept für den 2. Bauabschnitt abgestimmt, das einen Bürotrakt mit 7 Geschossen enthält. Zudem konnte seitens der Volksbank noch ein weiteres Baugrundstück am Watzenborner Weg als Ausbaureserve erworben werden, für das eine bauliche Ausnutzung oberhalb des Einfügerahmens des § 34 BauGB festgesetzt werden soll.

Daher wird die Beschlussfassung eines 2. Planentwurfes und eine erneute Offenlage mit Trägerbeteiligung erforderlich.

Der Magistrat der Universitätsstadt Gießen unterstützt die Volksbank somit bei der Konzentration weiterer Arbeitsplätze in erheblichem Umfang am Hauptsitz Gießen sowie der Entwicklung eines modernen und innovativen Back-Office-Standortes im Schiffenberger Tal.

Räumlicher Geltungsbereich und Planungsziele

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/36 „Steinberger Weg“ wird im 2. Planentwurf im Norden von einer Grabenparzelle (Flurstück 47/1), im Osten vom Steinberger Weg, im Süden vom Watzenborner Weg und im Westen von einer Wegeparzelle (Flurstück 60) begrenzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 13.600 m². Die Planung betrifft die Parzellen in der Gemarkung Gießen, Flur 14, Flurstücke 26/14 teilweise, 26/20, 26/21, 26/25, 31/3, 31/4, 31/5, 3/10 und 31/11 (Stand 10/2023). Der Geltungsbereich wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss um die Flurstücke 31/10 und 31/11 (Flur 14) erweitert. Zum zweiten Entwurf wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke 26/14 (teilweise), 26/20, 26/21, 31/4 und 31/5 erweitert (Stand 10/2023).

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 der nördlich angrenzenden Grundstücke Watzenborner Weg 8, 12 und 12A sowie der Parkplatzfläche auf Flurstück 31/5 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 Grabenparzelle vor. Die durch eine geringfügige Inanspruchnahme des Grundstücks 26/25 ermöglichte Erweiterung der Verkehrsfläche des Steinberger Weges (richtliniengemäße Radverkehrsanlagen im Einrichtungsradverkehr als Schutz- oder Radfahrstreifen) wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ebenfalls vorbereitet.

Im Bebauungsplan sollen somit folgende konkrete Planungsziele umgesetzt werden:

- Schaffung des Baurechts für eine mittelfristige Büroflächenerweiterung der Volksbank Mittelhessen eG, die ebenso wie das Dienstleistungsgebäude (1. Bauabschnitt) vom Watzendorfer Weg her erschlossen werden soll, mit einem gegenüber dem 1. Planentwurf aus 2021 erweiterten Bauvolumen und größerer zulässiger Gebäudehöhe,
- 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 Steinberger Weges im Regelquerschnitt sowie des problematischen Knotens Steinberger Weg/Schiffenberger Weg durch Erweiterung der Verkehrsfläche nach Westen,
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Hereinnahme der Flurstücke 26/20, 26/21 und 31/5 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Verfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen hat in ihrer Sitzung am 20.12.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.03. – 19.03.2019 durchgeführt. Hierzu gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 13.600 m². Der Bebauungsplan kann also im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 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 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 bzw. 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. Gleichwohl werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dennoch sachgerecht ermittelt und dargestellt.

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. Ein zusätzliches FNP-Änderungsverfahren daher nicht notwendig.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

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

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift