Universitätsstadt Gießen

Der Magistrat

Stadtverordnetenvorlage

Vorlagennummer:	**STV/193/2026**
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Datum:	01.10.2026

Amt:	Stadtplanungsamt
Aktenzeichen:	61/Me
Verfasser/-in:	Mühleis, Inge

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	12.10.2026	beschließend
Ausschuss für Klima-, Umwelt- und Naturschutz, Stadtentwicklung, Energie und Verkehr	20.10.2026	vorberatend
Ortsbeirat Wieseck	04.11.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	05.11.2026	beschließend

Betreff:

Bebauungsplan WI 06/12 „Marburger Straße/Höhenweg“;
hier: Einleitungsbeschluss
- Antrag des Magistrats vom 01.10.2026 -

Antrag:

„1. Für den in der Anlage dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes WI 06/12 ‚Marburger Straße / Höhenweg‘ eingeleitet.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Für das Eckgrundstück in Gießen-Wieseck mit der Anschrift Marburger Straße 210, das bislang fast ausschließlich gewerblichen Nutzungszwecken diente und momentan weiterhin

noch an unterschiedliche Gewerbetreibende vermietet wird, gibt es seitens des aktuellen Eigentümers Pläne für eine Neubebauung mit einer vorrangig wohnbaulichen Entwicklung. Hierfür sollen die bestehenden Gewerbehallen sowie auch das Bestandswohnhaus abgebrochen werden und nach ersten Planungsansätzen mit einer Tiefgarage unterbaut sowie mit mehreren Mehrfamilienhäusern neubebaut werden. Angestrebt wird eine höhere Verdichtung und ein Wohnungsmix mit Sozialquote. Anteilig soll entlang der Marburger Straße gewerbliche Nutzung vorgesehen werden.
Um die angestrebte höhere Verdichtung mit entsprechend abgestimmter Nutzungsmischung und höherem Wohnanteil als derzeit zulässig zu ermöglichen und auch eine städtebauliche Qualität mit Begrünung und Aufenthaltscharakter zu sichern, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das in der Anlage mit seinem räumlichen Geltungsbereich dargestellte Plangebiet hat eine Größe von rund 3.500 m^2 und umfasst lediglich das Flurstück 182/4 (Gemarkung Wieseck, Flur 3).
Es wird im Nordwesten durch die Marburger Straße und im Südwesten durch den Höhenweg eingefasst. Im Nordosten sowie Südosten grenzt es an die Nachbargrenzen von privaten Grundstücken mit Wohnbebauung.
Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische Liegenschaft, die im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegt.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen wird das Plangebiet entlang der Marburger Straße zu 2/3 als ‚Gemischte Baufläche Bestand' und darüber hinaus im Südosten als ‚Wohnbaufläche Bestand' dargestellt. Auch der gültige Regionalplan Mittelhessen 2010 und die bereits beschlossene, aber noch nicht genehmigte Fortschreibungs-Fassung des Regionalplans weisen den Bereich unverändert als Vorranggebiet „Siedlung Bestand" aus.

Ausgangslage, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Die das Vorhaben-Grundstück umgebende Siedlungsstruktur entlang der hochfrequentierten Marburger Straße besteht aus gemischten Nutzungen. Die weitere Bebauung des Blocks in südliche Richtung ist rein wohnbaulich geprägt und zeichnet sich durch kleinteiligere, ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit wenigen Wohneinheiten und größeren Gärten aus.
Mit der Bebauungsplanung soll nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf dem Baugrundstück Marburger Straße 210 eine neue Aufteilung in ein kleineres Mischgebiet an der Marburger Straße und ein größeres Allgemeines Wohngebiet im rückwärtigen Bereich gesichert werden, wobei insgesamt überwiegend eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist. Geplant ist ein verdichtetes Mehrfamilienhausquartier in deutlich höherer Dichte mit 2 bis 3 Vollgeschossen und Staffelgeschossen. Die effizientere Flächennutzung trägt dem steigenden Wohnraumbedarf bei. Vorgesehen ist ein Wohnungsmix mit überwiegend 2-Zimmer- und einigen 3-4-Zimmer-Wohnungen sowie Einzelappartements. Zudem wird eine Sozialquote im Umfang von 30% und gemäß den aktuellen politischen Vorgaben geplant.

Gleichzeitig soll durch eine Bebauungsplanaufstellung mit Festsetzung abgestufter Höhen-Übergänge und Gliederung der Baukörper eine zu große Massivität und einen städtebaulichen Bruch abgemildert werden.
Die momentan gewerblich bedingte fast vollständige Versiegelung sowie etwaig vorhandene Altstandorte/Altlasten sollen beseitigt werden und der Standort durch eine qualifizierte Freiflächenplanung eine Aufwertung erfahren. Somit werden auch zur Sicherung von Aufenthaltsqualität und Quartiersbegrünung beigetragen sowie auch klimatische und ökologische Belange berücksichtigt.

Wesentliche Planungsziele sind somit:

- Neuzonierung des Baugrundstückes in ein kleineres Misch- oder Urbanes Gebiet entlang der Marburger Straße sowie ein größeres Allgemeines Wohngebiet im rückwärtigen, ruhigeren Bereich,
- Schaffung eines quartiersverträglichen Wohnungs-Mix (2-/3-/4-Zimmer Wohnungen) und einer 30%igen Sozialquote mit gefördertem Wohnraum im neuen Wohnquartier mit Mehrfamilienhäusern;
- Festsetzung eines Höchstrahmens für die bauliche Verdichtung und maximaler Höhen für die Neubebauung;
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit den erforderlichen Stellplätzen überwiegend in einer Tiefgarage, ausreichend Fahrradabstellplätzen sowie Lastenrad-Plätzen und Voraussetzungen für eine E-Ladestruktur;
- Festsetzung eines Mindestmaßes an Begrünung und Schaffung einer kleinen Quartiersmitte mit Kinderspielbereich, Tiefgaragen- und Dachbegrünung in Kombination mit PV-Anlagen;

<u>Verfahren</u>
Mit diesem Bebauungsplan soll im Plangebiet die Innenentwicklung im Sinne einer verträglichen Neubebauung und Nachverdichtung gesteuert werden.
Es handelt sich bei diesem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die geringe Größe des Plangebietes von rund 3.500 m^2 und damit die zulässige Grundfläche der im Plangebiet zu verwirklichenden Bebauung liegen deutlich unter der gesetzlichen 20.000 m^2-Schwelle, wobei auch im weiteren Umfeld keine derartigen zulässigen Grundflächen aus anderen beschleunigt aufgestellten Bebauungsplänen hinzugezählt werden müssen. Daher soll dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 13A Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplanverfahren keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt, weil aufgrund der relativ kleinen Grundfläche möglicher Bebauungen und dem geringfügigen Umfang der zusätzlichen Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Pflicht zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft besteht durch die geringe Grundfläche

ebenfalls nicht (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Im Rahmen des Bebauungsplans werden aber die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange sachgerecht dargestellt. Eine entsprechende Kartierung wurde bereits beauftragt und wird in der Entwurfserarbeitung berücksichtigt.

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) ist zum 30.10.2025 in Kraft getreten. Ziel ist es, Planungs- und Genehmigungsverfahren für den Wohnungsbau zu verkürzen. Nach den Änderungen der §§ 31 und 34 BauGB können Nachverdichtungen auch abweichend von Bebauungsplanfestsetzungen genehmigungsfähig sein, die ansonsten über Änderungen der Bebauungspläne erforderlich gewesen wären. Zudem kann mit der befristeten Sonderregelung des neuen § 246e BauGB für die Errichtung, Erweiterung, Änderung, Erneuerung von Wohngebäuden bzw. einer Nutzungsänderung von den Vorschriften des Baugesetzbuches abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen und der Berücksichtigung der öffentlichen Belange geschieht.
Einen Anspruch auf Zustimmung der Stadt zu einer Sonderregelung besteht nicht.
Im vorliegenden Fall vertritt der Magistrat die Auffassung, dass die Nichtanwendung des Bauturbos und stattdessen die Verwendung herkömmlicher Verfahren und Methoden zur Beurteilung von bzw. Baurecht-Schaffung für Wohn-Bauvorhaben keine relevanten zeitlichen Nachteile für Investoren, aber große Vorteile in der Rechtssicherheit, Beteiligungsqualität bzw. Nachbarschaftsakzeptanz und Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung erzeugen.
Das mit dieser Bebauungsplanung verfolgte Planungsziel einer maximalen wohnbaulichen Ausnutzung des bisher rein gewerblich genutzten Grundstückes kollidiert an diesem Standort mit dem übergeordneten städtebaulichen Ziel einer Erhaltung gemischter Bau- und Nutzungsstrukturen entlang der gesamten Marburger Straße. Ein ausgewogener Kompromiss kann hier nur auf dem Wege einer Bebauungsplanaufstellung erzielt werden.
Auch die Frage der Gleichbehandlung von Eigentümer- oder Investor/-innen in derartigen Lagen sowie die Durchsetzung der bisherigen politischen Vorgaben zu Sozialquote und PV-Installation können am besten über ein Bebauungsplan-Verfahren i.V.m. einem Städtebaulichen Vertrag bewältigt werden.
Sollte sich im Laufe des Verfahrens zeigen, dass es nicht zu Konflikten mit nachbarlichen oder öffentlichen Interessen kommt, kann das Bebauungsplanverfahren entsprechend des „Bauturbos“ verkürzt werden. In jedem Fall wird ein Städtebaulicher Vertrag zu den städtischen Belangen mit dem Investor abgeschlossen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Dominic Eser
Stadtrat

Anlage(n):

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Einleitungsbeschluss)