

**An den
Magistrat der Universitätsstadt Gießen
- Stadtplanungsamt -
Berliner Platz 1**

35390 Gießen

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 01/43 „Am Güterbahnhof II“

(§ 12 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir beantragen hiermit die vorhabenbezogene Änderung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das nachfolgende Grundstück zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen:

Bauvorhaben: Bau der Hessischen Lehrkräfteakademie

Baugrundstück: Gemarkung Gießen, Flur 6, Flurstück 266 und 265

**Vorhabenträgerin: mittelhessische wohnen plus GmbH
Plockstr. 11, 35390 Gießen**

Die von dem Bauvorhaben betroffenen Grundstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Gießen Nr. 01/43 „Am Güterbahnhof II“ (Rechtskraft 2017). Das beantragte Bauvorhaben kann nur im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes realisiert werden.

Der Antragsteller ist bereit,

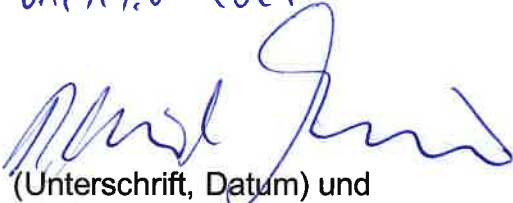
- die Kosten zur Erarbeitung und Bekanntmachung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung, einschließlich der Kosten für ggf. notwendige Gutachten, Bekanntmachungen und eine Verwaltungskosten-Pauschale vollständig zu übernehmen,
- sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.
- sein Einverständnis zur gegebenenfalls notwendigen Einbeziehung weiterer Grundstücke außerhalb des Vorhabens- und Erschließungsplanes zu geben.

Dem Antragsteller ist bekannt, dass die Stadt das Recht hat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschädigungsfrei aufzuheben, wenn

- der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt wurde,
- der Träger des Bauvorhabens wechselt und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens- und Erschließungsplanes innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

Gl. 17.05.2021



(Unterschrift, Datum) und
Anlagen zum Bauvorhaben

Bauvorhaben: „Lehrkräfteakademie Gießen“ Neubau eines Bürogebäudes,
Am Güterbahnhof, 35398 Gießen

Bauherr: mittelhessische wohnen plus GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn David Szegedi,
Plockstraße 11, 35390 Gießen

Allgemeine Beschreibung

Allgemein:

Der o.g. Bauherr beabsichtigt auf den Flurstücken 265, 266 und 129/42 Gemarkung Gießen die Errichtung eines 7-geschossigen Bürogebäudes mit Unterkellerung zur Vermietung an dem Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen zur Nutzung als Lehrkräfteakademie.

Die mittelhessische wohnen plus GmbH hat im Zusammenhang mit dem vorgenannten Bürogebäude bereits den Neubau des Jobcenters, sowie den Neubau eines Parkdecks mit 9 Ebenen inkl. einer Fahrradüberdachung für 50 Fahrräder errichtet.

Des Weiteren hat die o.g. Bauherrschaft im Nordosten des Planungsgebietes bereits 10 Wohngebäude errichtet.

Die Stadt Gießen hat den Bebauungsplan Nr. GI 01/43 „Am Güterbahnhof II“ aufgestellt, der seit Ende September 2017 rechtskräftig ist. Der geplante Bau der Hessischen Lehrkräfteakademie weicht von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Teilen ab, so dass es einer Änderung des Bebauungsplanes bedarf, um Baurecht für die Lehrkräfteakademie zu schaffen.

Die maximale Gebäudehöhe liegt bei ca. 192,0m üNN und entspricht damit der Festsetzung im Bebauungsplan für die maximale Gebäudehöhe von 192,5m üNN.

Die Bruttogrundrissfläche des Gebäudes beträgt mit 1.335m² fast doppelt so viel wie die festgesetzte maximale Bruttogrundfläche von 700 m². Zudem werden die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen mit dem geplanten Gebäude allseitig übertreten.

Nutzung:

Der Bürokomplex besteht aus zwei kombinierten Bauformen. Zum Einem aus einem 2-geschossigen rechteckigem Sockelbereich und zum Anderem aus einem U-förmigen 5-geschossigen Volumen, das oben draufgesetzt wird.

Das Gebäude wird für die Lehrkräfteakademie errichtet und bietet damit Raum für Büro-, Verwaltungs- und Tagungsflächen. Das Gebäude ist für Kunden*innen in ausgewiesenen Bereichen zugänglich.

Es werden ca. 250 Mitarbeiter*innen in der Verwaltung, Betreuung und Beratung tätig sein. Die Arbeitszeiten können nach aktuellem Kenntnisstand mit

- Montag – Freitag
- 8.00 – 17.00 Uhr

angegeben werden.

Erschließung und Organisation:

Erd- und Obergeschosse

Kunden*innen und Besucher*innen betreten das Gebäude über den Windfang und gelangen in den Empfangsbereich, der gleichzeitig als Pausenfläche von Tagungsräumen genutzt wird. Im Empfangsbereich befinden sich die Service-Desks und ein offener Postbereich. Ein Teilbereich im Foyer ist zweigeschossig mit Sichtverbindung zu dem Tagungsbereich im 1.OG.

Im Nord-Östlichen Teil des Gebäudes wird im Erdgeschoss und Untergeschoss die Bahnunterführung mit einem Aufzug integriert. Außerdem befindet sich im Untergeschoss eine Tiefgarage mit ca. 32 Stellplätzen. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt von Nord-Westen und ist einspurig (mit Ampelsteuerung).

Im süd-östlichen Gebäudebereich des Erdgeschosses befinden sich die Tagungsräume. Für die vertikale Erschließung sowie Entfluchtung des Gebäudes sind 2 Treppenräume geplant:

- Treppenraum 1 mit Aufzug an Süd-West-Fassade
- Treppenraum 2 mit Aufzug an Nord-Ost-Fassade

Über den Treppenraum 1 erreichen Kunden*innen und Besucher*innen die oberen Geschosse. Dieser Treppenraum wird überwiegend für Tagungen im 1.OG und die Dachterrasse im 2.OG verwendet.

Der Treppenraum 2 dient ausschließlich den Mitarbeitern*innen sowie dem Personal zur vertikalen Erschließung des Gebäudes.

Im Brand- bzw. Evakuierungsfall sind alle Treppenräume als Fluchtweg zu nutzen.

Im 2. Obergeschoss ist ergänzend zur Büro- und Verwaltungsnutzung die Dachterrassen für Tagungsbereich und für Mitarbeiter*innen vorgesehen.

Flucht- und Rettungswege

Der erste Flucht- und Rettungsweg erfolgt aus den oberen Geschossen und dem Tiefgaragengeschoss über notwendige Treppenräume, welche die unmittelbare Fluchtmöglichkeit nach außen gewähren. Das Gebäude wird durch eine Brandwand in 2 Brandabschnitte unterteilt. Der zweite Rettungsweg erfolgt innerhalb eines Geschosses über den benachbarten Brandabschnitt.

Hierzu wird ein Brandschutzkonzept erstellt, welches diesen Punkt näher ausführen wird.

Zufahrt / Erschließung

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt fußläufig über den Vorplatz / Busbahnhof von Nord-Westen. Die Besucher*innen betreten das Gebäude über den auf dieser Gebäudeseite befindlichen Haupteingang. Die Mitarbeiter*innen werden den Eingang des

Treppenhauses 2 nutzen. Optional können diese ebenfalls den Eingang des Treppenhauses 1 nutzen.

Kommt man mit dem PKW, so fährt man das Parkdeck über die Lahnstraße über die neu geplante Zufahrt an. Beim Verlassen des Parkdecks fährt man in Richtung Nord-Osten auf die Sieboldstraße. Über die vorgenannte Erschließungsstraße erreicht man die Lahnstraße.

ÖPNV

Eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist durch die Bushaltestelle „an der Lahnstraße“, mit regelmäßigen An- und Abfahrzeiten sichergestellt.

Zusätzlich ist das Jobcenter durch die direkte Lage am Bahnhof (und dem reichhaltigen Buslinien-Angebot auf dem Vorplatz) der Stadt Gießen auch mit der Bahn leicht und schnell zu erreichen.

Anlieferung

Die Andienung bzw. Anlieferung an das Gebäude erfolgt über die Nord-Ost-Seite. Dabei wird die Zufahrt zum neu geplanten und separat beantragten Parkhaus genutzt.

Feuerwehrumfahrung

Das Gebäude verfügt über eine Feuerwehrumfahrung.

Nachweis der Gebäudeklasse:

Büroflächen

OK oberstes Geschoss : ca. i.M. 21.90 m von GOK

Das Gebäude wird der Gebäudeklasse 5 zugeordnet, da die Oberkante des Rohfußbodens des höchst gelegenen möglichen Aufenthaltsraumes mit ca. 21.90m über der Geländeoberkante gem. § 2 Abs.3 Satz Nr. 5 der HBO als ein *sonstiges Gebäude bis 22m* einzustufen ist.

Das Gebäude wird aufgrund seiner Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude sowie der Bruttogrundfläche >3.000 m² als Sonderbau eingestuft. (HBO § 2 Abs.8 Satz Nr. 5)

Geschossigkeit:

Der Bürokomplex besitzt 7 Vollgeschosse.

Das Gebäude ist unterkellert.

Konstruktion:

Gebäude

Für die Errichtung des Gebäudes ist eine Konstruktion aus Mauerwerk bzw. Stahlbeton vorgesehen. Die Geschossdecken werden in Stahlbeton ausgeführt.

Die technischen Anlagen werden nach den jeweils gültigen DIN-Vorschriften erstellt.

Fassade

Die Fassade des Gebäudes soll mit einem WDVS-System gem. EnEV ausgeführt und verputzt werden. Die Fenster werden als Kunststoffsysteme mit allen notwendigen thermischen Trennungen ausgeführt. Sie erhalten Isolierverglasungen nach ENEC und werden ebenfalls gem. der Schallschutzanforderungen bemessen.

Heizung

Das Gebäude wird an das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen.

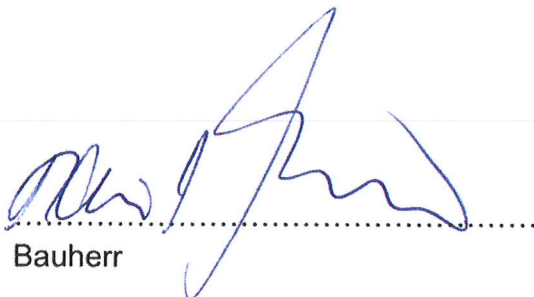
Brand- und Wärmeschutz

Der Brandschutz wie auch der Wärmeschutz gemäß EnEV werden entsprechend der gesetzlichen Anforderung erfüllt.

Dachbegrünung

Gemäß den Anforderungen des Bebauungsplans wird das Dach des Bürokomplexes mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt.

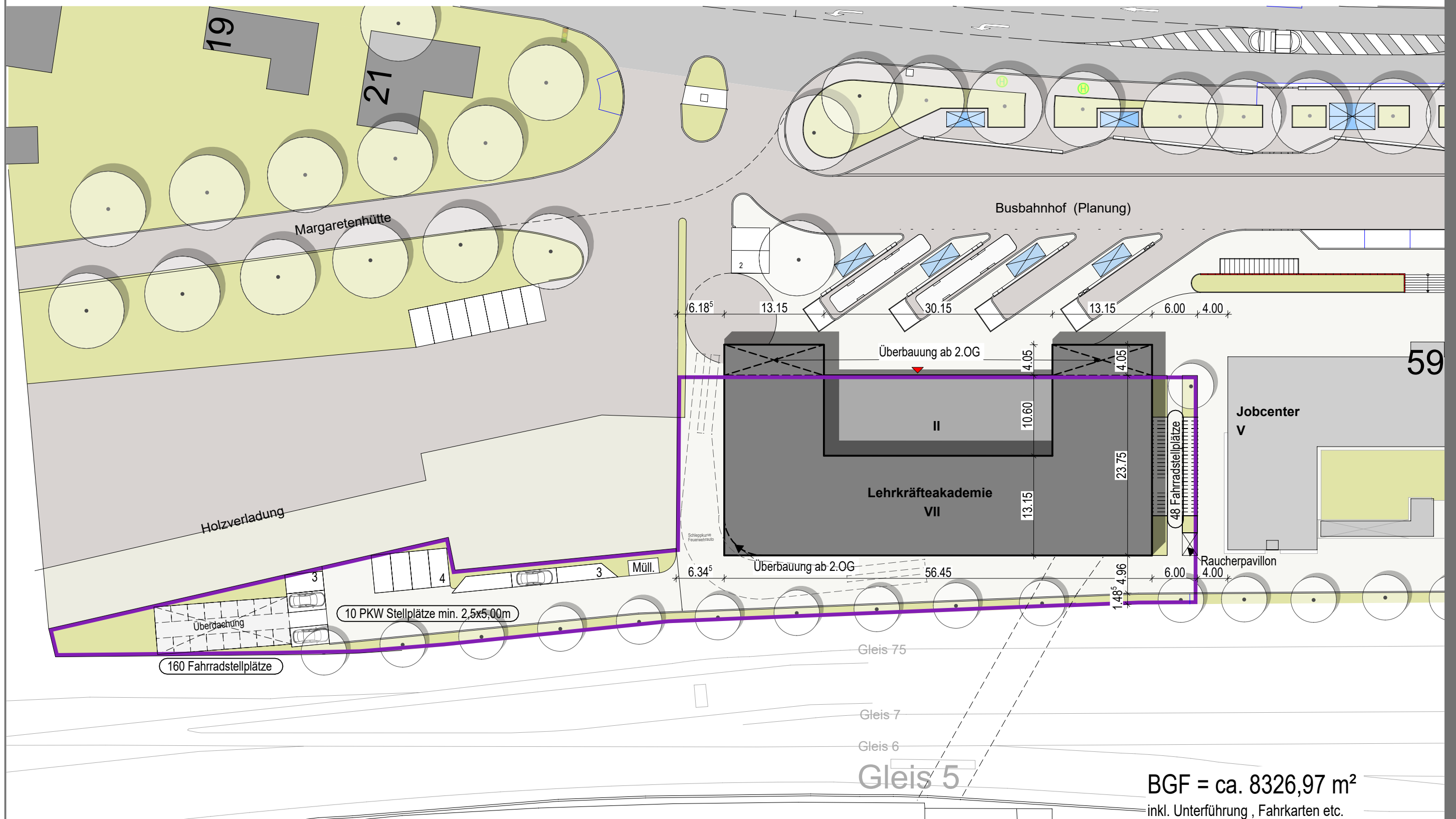
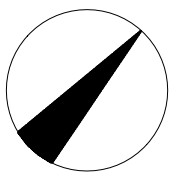
aufgestellt:
Gießen, den 28.05.2021


.....
Bauherr

FELDMANN | 
architekten

Feldmann Architekten GmbH
Kerkrader Straße 3-5 | 35394 Gießen
Tel 0641-9 31 33 0 | Fax 0641-9 31 33 33
www.feldmann-architekten.de


.....
Architekt



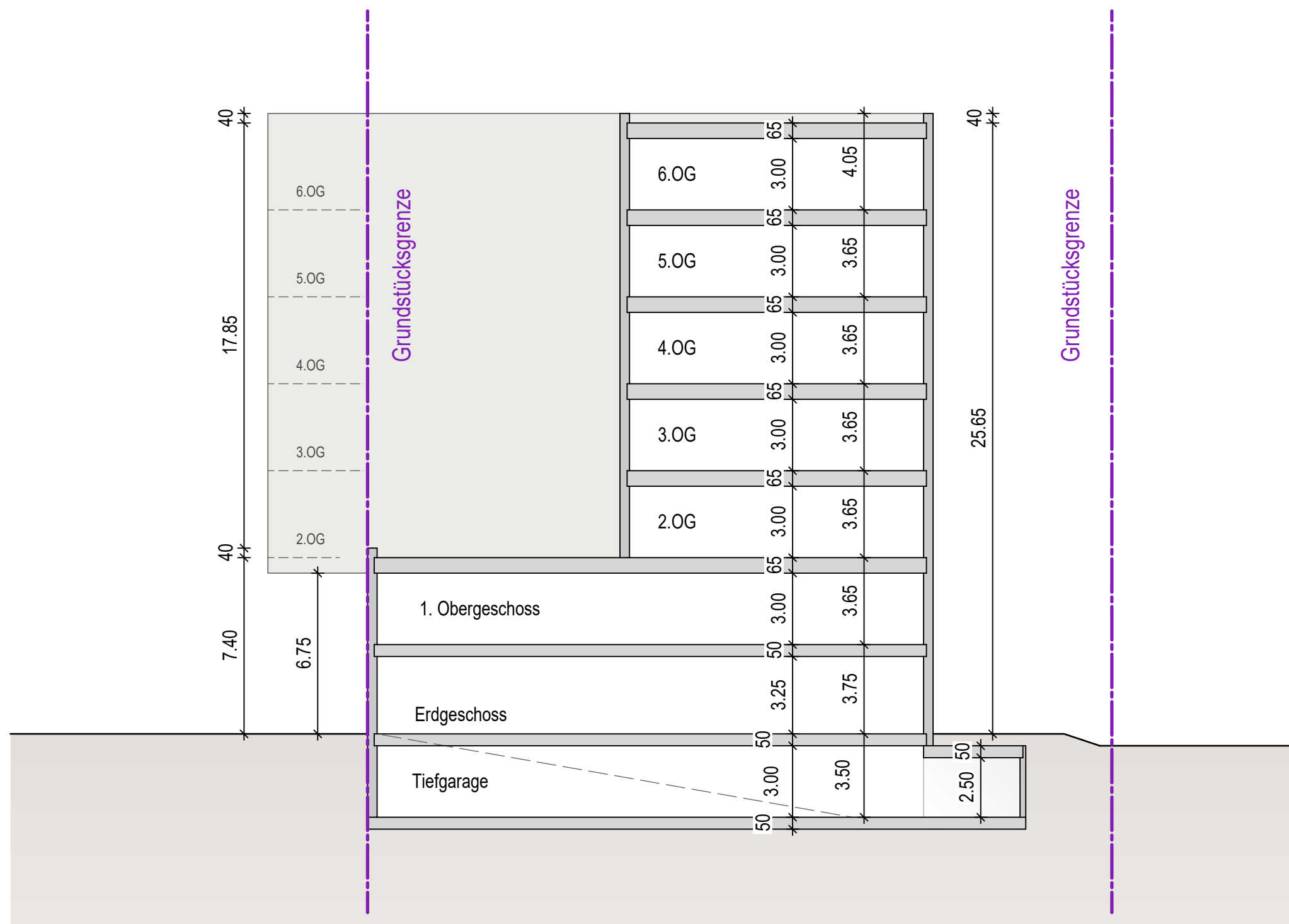
BGF = ca. 8326,97 m²
inkl. Unterführung, Fahrkarten etc.

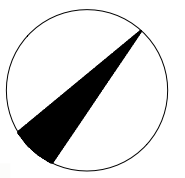
Lehrkräfteakademie_Freiflächenplan_E10_M 1:500

Lehrkräfteakademie, Güterbahnhof, Gießen 35398

Planstand 22.02.2021





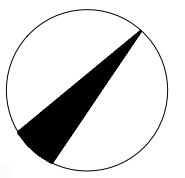


Lehrkräfteakademie_TG_E10_M 1:200

Lehrkräfteakademie, Güterbahnhof, Gießen 35398

Planstand 22.02.2021





Lehrkräfteakademie_EG_E11_M 1:200

Lehrkräfteakademie, Güterbahnhof, Gießen 35398

Planstand 03.05.2021