

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1826/2013**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 31.10.2013

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Me/Mi - 2353  
 Verfasser/-in: Frau Mühleis

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 33a „Rottberg,,, 1. Änderung, Teilgebiet „Reichenberger Straße“  
 hier: Abwägung und Satzungsbeschluss  
 - Antrag des Magistrates vom 18.11.2013 -**

#### Antrag:

- „1. Die Anregungen seitens eines Trägers öffentlicher Belange aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB und die Anregungen einer Sammelstellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie einer erneuten, eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1 a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 33a ‚Rottberg‘ 1. Änderung, Teilgebiet ‚Reichenberger Straße‘ (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

### **Begründung:**

Für die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33a „Rodtberg“ im Teilgebiet „Reichenberger Straße“ soll nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsverfahren sowie einer Anliegerversammlung das Aufstellungsverfahren durch Abwägung und Satzungsbeschluss abgeschlossen werden. Somit werden u. a. die bauliche Erweiterung des Landgraf-Ludwigs-Gymnasiums/LLG der vergangenen Jahre und die aktuell geplante Errichtung von Schulsportanlagen planungsrechtlich abgesichert.

Auch die bauliche Entwicklung im Nachbarschaftszentrum der Nordstadt sowie eine immissionsschutzrechtlich verträgliche Flächennutzung im Teilbereich zur Rodtbergstraße und Bahn hin sind Gegenstand der Bebauungsplanänderung.

### Geltungsbereich und Planungsziele

Der ca. 2,7 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 33a „Rodtberg“ 1. Änderung Teilgebiet „Reichenberger Straße“ wird im Norden durch einen Fußweg zum angrenzenden Reihenhausbereich „Blumenviertel“ begrenzt. Im Westen begrenzt die Rodtbergstraße, im Süden die Reichenberger Straße den Bereich. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die öffentliche Grünfläche sowie im Nordosten an den öffentlichen Grünzug.

Neben den bereits genannten Zielen der planungsrechtlichen Absicherung der bisherigen baulichen Entwicklung sowie Vorbereitung der Errichtung von Schulsportanlagen wird der Bereich zwischen Gymnasium und Rodtbergstraße von Allgemeines Wohngebiet auf Fläche für Parken umgewidmet, was dem Bestand entspricht und mit der Bahnlärmproblematik vereinbar ist. Ein weiteres Ziel ist die Sicherung des Nachbarschaftszentrums in Form einer städtebaulich harmonischen Gebäudegruppierung um einen zentralen Platz sowie die Sicherung der infrastrukturellen Funktionen für die umliegenden Wohngebiete, auch vor dem Hintergrund des Projektes „Soziale Stadt“ in der Gießener Nordstadt. Angestrebt ist zudem auch die Erhaltung der wichtigen fußläufigen Wegebeziehung von Nord nach Süd durch das Nachbarschaftszentrum sowie einer barrierefreien Wegeverbindung.

Ziele der Grünordnung sind die Sicherung der Platzsituation im Stadtteilzentrum mit Anschluss an den nördlich angrenzenden Grünzug, die Erhaltung der Ortsbild prägenden Großbäume an der Reichenberger Straße und die Sicherstellung einer Mindestbegrünung trotz baulicher Verdichtung, um das attraktive Wohn- und Lernumfeld zu erhalten. Dies wird durch entsprechende Flächenausweisungen, durch Erhaltungsfestsetzungen und durch die Festsetzung einer Mindest- sowie Dachbegrünung erreicht.

### Verfahren

Im Verfahren werden die nachbarschaftlichen Belange von Anwohnern der umliegenden Wohngebiete und die Lärmproblematik durch die Nutzung der Anlage berücksichtigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 33a „Rodtberg“, Teilgebiet „Reichenberger Straße“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden unabhängig davon die Umwelt bezogenen abwägungserheblichen sowie artenschutzrechtlichen Belange erhoben und berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen beschloss in Ihrer Sitzung am 19.12.2012 die Einleitung des Planänderungsverfahrens. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde am 05.04.2013 öffentlich bekannt gemacht und erfolgte vom 08.04.2013 bis 16.04.2013.

Nach dem Entwurfsbeschluss und dem Beschluss der Offenlegung am 20.06.2013 wurde vom 02.07. bis einschließlich 05.08.2013 die Offenlage zum Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der Anregungen und Bedenken der Anwohner, die im Rahmen der Offenlage eingingen, sowie der Stellungnahme der Oberen Immissionsschutzbehörde und der Anregung des Jugendamtes der Stadt Gießen wurde der Planentwurf nochmals überprüft und überarbeitet. Es fanden daraufhin eine Anliegerversammlung am 14.08.2013 sowie eine erneute, eingeschränkte Offenlage und Trägerbeteiligung zu den geänderten und ergänzten Teilen nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 24.09. bis 09.10.2013 statt.

#### Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Aus dem Offenlegungsverfahren ergaben sich 22 inhaltsgleiche Stellungnahmen (Sammel-Stellungnahme) mit abwägungspflichtigen Anregungen.

Bemängelt wurde die Lärmbelästigung durch Unbefugte, die sich außerhalb der Schulzeiten auf dem Schulgelände befinden, die befürchtete Verschärfung des Lärmkonfliktes durch den Bau der Schulsportanlage sowie dessen Lage in direkter Nachbarschaft zum reinen Wohngebiet. Zudem wurde mit Hinweis auf die Geräuscheinwirkung durch die Bahnanlage der Bau einer Lärmschutzanlage entlang der Bahnlinie durch die Stadt angeregt.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich drei Stellungnahmen mit abwägungspflichtigen Anregungen.

Das Regierungspräsidium (RP)/Obere Immissionsschutzbehörde wies auf die höchstmögliche Rücksichtnahme gegenüber den Bewohnern hin und regte eine Ergänzung des Lärmgutachtens an.

Die Bahn (DB Service Immobilien GmbH) weist auf die durch die Bahnanlage entstehenden Immissionen hin, deren Bestandsschutz keine Ansprüche z. B. auf Lärmschutz durch die DB bewirkt.

Das Jugendamt der Stadt Gießen weist auf die Sicherung des Nachbarschaftszentrums hin, die durch die Bebauungsplanänderung berücksichtigt wurde. Weiterhin regt das Jugendamt an, die Schulsportanlage über die Schulunterrichtszeiten hinaus auch Kindern und Jugendlichen des Stadtteils zur Verfügung zu stellen.

Die vorgetragenen Anregungen aus dem Offenlegungsverfahren seitens der Öffentlichkeit und des Regierungspräsidiums wurden durch die erfolgte Änderung des Planentwurfs weitgehend berücksichtigt. In der erneuten Offenlegung und Trägerbeteiligung ging daraufhin keine weitere Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit ein. Die Obere Immissionsschutzbehörde und das Jugendamt der Stadt Gießen haben keine Anregungen mehr vorgetragen.

Daher ergibt sich abschließend noch ein Abwägungsbedarf über die Sammelstellungnahme der Anwohnerschaft sowie eines Trägers öffentlicher Belange (DB Service Immobilien GmbH).

Nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtswirksam. Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan (Stand: vor Satzungsbeschluss)
3. Begründung zum Bebauungsplan

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift