

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1960/2014**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 17.01.2014

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa/Mi -2356
 Verfasser/-in: Frau Vera Paschke-Ruppert

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

Betreff:

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. GI 04/13 "Karl-Glückner-Straße" 2. Änderung

**hier: Annahmebeschluss und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
 - Antrag des Magistrats vom 27.01.2014-**

Antrag:

- „1. Der von der Firma Scheld Objekt Bau GmbH, Sennerweg 2, 35216 Biedenkopf mit Schreiben vom 10.01.2014 beantragten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1) wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.
2. Gegenüber dem Einleitungsbeschluss vom 27.06.2012 wird der Plangeltungsbereich auf den in der Anlage 2 dargestellten Plangeltungsbereich mit den Flurstücken Flur 15 Nr. 19/16 und 19/24 in der Gemarkung Gießen (Stand Januar 2014) reduziert und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a 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. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlegung und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.“

Begründung:

Planungsanlass

In Abstimmung zwischen dem Magistrat der Stadt Gießen und der Justus-Liebig-Universität wurde auf Betreiben eines Investors am 26.07.2012 ein Planänderungsverfahren eingeleitet, um auf dem Grundstück Rathenaustraße 8 die Ansiedlung eines Boardinghouses (Wohnen auf Zeit, länger als übliche Aufenthalt in einem Hotel) zu ermöglichen. Mit Wechsel des Investors und einer intensiven Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich des angrenzend ansässigen Gewerbebetriebs wurde der Plangeltungsbereich auf das Baugrundstück und die nördlich angrenzenden Bestandsbebauung mit einem Büro- und Seminargebäude reduziert, da für die Flächen des Gewerbebetriebes kein Planungserfordernis mehr besteht. Die geplante Nutzung des Standortes durch ein Boardinghouse soll zur Verfahrensbeschleunigung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Geltungsbereich

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes Gießen zwischen der Rathenaustraße und der Karl-Glöckner-Straße östlich einer ansässigen Firma für Dachbedeckungen und Fassadengestaltung und westlich des Klingelbach-Grünzuges. Der Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“, 2. Änderung umfasst in der Gemarkung Gießen Flur 15 die Flurstücke 19/16 und 19/24 (siehe Anlage 2).

Die übergeordneten Planvorgaben (Regionaler Raumordnungs- und Flächennutzungsplan) sehen eine gewerbliche Gebietsnutzung vor. Die Bebauungsplanänderung weicht nur auf einer kleinen Teilfläche von diesen Zielvorgaben ab, sodass diesbezüglich kein förmlicher Änderungs- bzw. Abweichungsbedarf erkannt wird.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das vorgelegte Bebauungskonzept (siehe Anlage 3) für das Boardinghouse sieht ein fünfgeschossiges Gebäude mit ca. 100 Wohnräumen vor, die durch die Gebäudestruktur (vorgelagerte Flure, Zugänge) nicht zu dem Gewerbebetrieb, sondern zum Grünzug des Klingelbachtals orientiert sind. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes durch die bestehende gewerbliche Nutzung sind die immissionsschutzrechtlichen Aspekte gutachterlich untersucht und bei der Konzeption des Gebäudes berücksichtigt worden. Damit für den westlich angrenzenden Betrieb (Fa. Carlè) keine immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen erforderlich werden, wurde für das Boardinghouse eine Gebäudekubatur entwickelt, mit der die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die schützenswerten Wohnräume gutachterlich nachgewiesen wurde. Die U-förmige Kubatur öffnet sich mit einem begrünten Innenhof zum Klingelbachtal. Das angrenzend bestehende fünfgeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude bleibt in seiner Nutzung für die Universität sowie Kubatur

unverändert als Büro- und Verwaltungsgebäude bestehen und wird brandschutztechnisch saniert.

Der entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verlaufende Gehölzstreifen auf dem städtischen Grundstück der Klingelbachaue ist nach Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden kein Wald im Sinne des § 2 Hess. Waldgesetz. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sind Fällungen von umsturzgefährdeten Bäumen vorgesehen.

Weiteres Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“, 2. Änderung wird gem. § 12 BauGB aufgestellt und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Aufgrund der relativ kleinen Gebietsgröße sowie der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen wird kein Umweltbericht erstellt. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der Formulierung der vorläufigen Planungsziele und dem beiliegenden Bebauungskonzept bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes vorliegen.

Um Beschlussfassung und die anschließende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird gebeten.

Anlagen:

1. Einleitungsantrag der Firma Scheld Objekt Bau GmbH, Biedenkopf
2. Übersichtsplan Plangeltungsbereich
3. Bebauungskonzept und Baubeschreibung des Vorhabenträgers für die Rathenaustraße 8 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

() beschlossen

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

Beglaubigt:

Unterschrift