

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2062/2014**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 04.03.2014

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Gt/Mi - 2333  
 Verfasser/-in: Herr Genth

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	10.03.2014	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

**Bebauungsplan GI 54 "Hessenhalle 2. Änderung, Teilgebiet Schlachthof ";**

**hier: Erneute Einleitung zur Änderung eines Bebauungsplanes**

**- Antrag des Magistrats vom 04.03.2014 -**

#### Antrag:

1. „Für den in der Anlage 1 dargestellten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die 2. Änderung eines Bebauungsplanes erneut eingeleitet.
2. Die in der Anlage 2 beigefügten städtebaulichen Konzeptunterlagen werden Grundlage zur Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes.
3. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB jedoch mit Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt.
4. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung, Teilgebiet Schlachthof“ ohne Entwurfsbeschluss durchzuführen.
5. Der erneute Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 ortsüblich bekannt zu machen.“

#### Begründung:

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Änderung des Bebauungsplanes GI 54 „Hessenhallen 2. Änderung, Teilgebiet westlich August-Balzer-Weg“ aus dem Jahr 2004 wird der Geltungsbereich (siehe Anlage 1) den aktuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Erfordernissen angepasst. Statt der damals notwendigen bauleitplanerischen Steuerung der Entwicklung des Messegeländes soll jetzt die vorrangig wohnbauliche Nachfolgenutzung des Schlachthof- und Viehhallen-Gebäudes planungsrechtlich vorbereitet werden.

### Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das unmittelbar an die Lahn und westlich an die Gießener Innenstadt angrenzende Plangebiet wird im Westen und Norden durch den August-Balzer-Weg bzw. die Rodheimer Straße, im Osten durch die Lahn und im Süden durch die Straße An der Hessenhalle begrenzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,4 ha.

### Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes GI 54 „Hessenhalle“ aus dem Jahr 1981 entsprechen nicht der beabsichtigten Nachfolgenutzung im zur Änderung vorgesehenen Teilgebiet. Insbesondere die Aufgabe des Gießener Schlachthofes löst erheblichen Anpassungsbedarf aus. Es ist beabsichtigt, einen Großteil des Plangebietes einer Wohnnutzung zuzuführen, die gemeinsam mit den denkmalgeschützten Teilen des ehemaligen Schlachthofes in einen Park eingebettet sein wird. Das neue Wohnquartier besteht aus insgesamt 8 vier- und fünfgeschossigen Stadtvillen sowie 30 viergeschossigen Reihenhäusern mit Wohnungen auf jeweils 2 Geschossebenen (Maisonestil), die sich einerseits um die denkmalgeschützten Bestandsgebäude des Schlachthofes gruppieren und andererseits zur Lahn hin öffnen. Insgesamt sollen dort ca. 120 - 150 Wohneinheiten errichtet werden, die verschiedene Interessengruppen (junge Familien, Generation 50+) mit unterschiedlichen Grundrisstypen (2-5-Zimmer-Wohnungen) ansprechen sollen. Die Grünflächen des Quartieres sollen möglichst naturnah gestaltet und mit dem Lahnufer vernetzt werden, womit eine hohe Wohnumfeld-Qualität erreicht wird.

Der ehemalige Schlachthof wird nach Rückbau auf die denkmalgeschützten historischen Baukörper einer mit der Wohnbebauung verträglichen Folgenutzung zugeführt. Eine konkrete Nutzung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Störende gewerbliche Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen, Großraumgastronomie und kleinteiliges Wohnen sind ausgeschlossen. Angestrebt werden nicht zuletzt auch wegen der geringen Auswirkungen auf die historischen Fassadenelemente große offene Loftwohnungen sowie Büro-, Atelier- und Galerienutzungen als nicht störendes Gewerbe. Die erhaltenswerten Raum- und Fassadenstrukturen werden in enger Absprache mit der Denkmalpflege und unter gutachterlicher Begleitung der Objektplanung erhalten bzw. wieder hergestellt. Die im Laufe der vergangenen 50 Jahre hinzugefügten nicht erhaltenswerten Erweiterungsbauten sollen zurückgebaut werden.

Entlang der Rodheimer Straße wird mithilfe einer Baulückenschließung auf dem dort vorhandenen städtischen Parkplatz eine städtebaulich unbefriedigende Situation aufgelöst, die sich sowohl hinsichtlich ihrer mischgebietsverträglichen Art der Nutzung als auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung in die bestehende Umgebung einfügt.

Östlich (Pulvermühle) und südlich (Areal der Stadtwerke Gießen AG) der geplanten Wohnbebauung soll der bauliche Bestand planungsrechtlich abgesichert werden. In dem hier einzuleitenden Bebauungsplanänderungsverfahren sollen die Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen im Plangebiet und seiner Umgebung ausgeräumt werden.

Um den Ansprüchen des Immissionsschutzes hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den dort bestehenden Messehallen, u.a. mit nächtlichen Konzerten, gerecht zu werden, wird ein fünfgeschossiges Parkhaus unmittelbar am August-Balzer-Weg auf den Flurstücken Flur 38 Nr. 204/4 und 204/5 als Lärmschutzbebauung errichtet. Die zur Wohnbebauung geschlossene Rückseite des Parkhauses soll durch eine Anschüttung und mit Bepflanzung ansprechend gestaltet werden. Neben der Wirkung als

Lärmschutzriegel dient dieses Parkhaus überwiegend der Befriedigung des durch die Wohnbebauung ausgelösten bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzbedarfs (ca. 180 – 225) sowie in einem abgetrennten Teil dem allgemeinen Parken (ca. 50 – 100). Das Parkhaus wird über die Schlachthofstraße angefahren. Die Bewohner der Reihenhäuser sollen über sogenannte Kontakttreppenhäuser (mit reglementiertem Zutritt) ihre Wohnungen erreichen, während der Zugang für das öffentliche Parken über den August-Balzer-Weg verläuft. Die Messe-Parkplätze auf der zur Errichtung des Parkhauses vorgesehenen Fläche werden durch die vorlaufende Realisierung eines deutlich größeren Parkplatzes am Lehmweg sowie eine Stellplatzreihe entlang des August-Balzer-Weges in etwa dreifacher Anzahl ersetzt.

### Verfahren

Die 2. Planänderung des Bebauungsplanes G54 „Hessenhalle“ soll wie die bereits eingeleitete 3. Planänderung („Hessenhalle 3. Änderung, Teilgebiet Lehmweg) gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen. Aufgrund der Summenwirkung und des zeitlich wie auch funktionalen Zusammenhanges wird jedoch zum 2. Änderungsverfahren eine Vorprüfung des Einzelfalles gem. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt, bei der unter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, die Umweltverträglichkeit des Planvorhabens abgeprüft wird.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planziele gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird der Bebauungsplan-Entwurf nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Zur Verfahrensbeschleunigung tragen die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung sowie der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der Formulierung der Planungsziele in den beiliegenden Konzeptunterlagen bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes vorliegen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes G1 54 „Hessenhallen 2. Änderung, Teilgebiet Schlachthof“ (erneuter Aufstellungsbeschluss)
2. Konzeptunterlagen zu den baulichen und sonstigen Entwicklungszielen

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift