

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2156/2014**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 02.05.2014

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Fl/Mi - 2327
 Verfasser/-in: Frau Flacke

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

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/17
 "Zu den Mühlen"**

**hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
 - Antrag des Magistrats vom 12.05.2014 -**

Antrag:

- „1. Die seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der Entwurfsoffenlegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs.5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/17 „Zu den Mühlen“ (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) 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, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.

4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Der Vorhabenträger „Residenz Lahnblick GmbH“ i. G., Linden, beabsichtigt nach Erwerb des städtischen Grundstücks die Errichtung eines achtgeschossigen Gebäudes, in dem 13 hochwertige Wohneinheiten und ein ebenerdiges Parkgeschoss untergebracht werden. Durch den Abwägungs- und Satzungsbeschluss kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht und der nachfolgenden Baugenehmigung zugrunde gelegt werden.

Geltungsbereich, Verfahrensart und Ziele der Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt sich unmittelbar südlich an den Innenstadtzugang Rodheimer Straße, zwischen der Lahnstraße und dem Eisenbahndamm, an. Er beschränkt sich auf das Baugrundstück des Vorhabens in der Gemarkung Gießen, Flur 38 Nr. 232/4 und umfasst zur Sicherung der Verkehrsflächen jeweils teilweise die Straßenparzellen 414/2 und 384/1.

Die Bebauungsplanänderung wurde, da die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes GI 01/17 „Zu den Mühlen“ nicht berührt sind, im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange sowie ohne Erstellung eines erneuten Umweltberichts aufgestellt.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Realisierung eines solitären Gebäudes vor, das aufgrund der exponierten Lage an der Rodheimer Straße, umgeben von Verkehrs- und Freiflächen, und der geplanten Höhe eine dominante, das Stadtbild prägende Wirkung entfalten wird.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Nach dem am 20.02.2014 erfolgten Entwurfsbeschluss wurde vom 05.03.2014 bis einschließlich 04.04.2014 die Offenlage zum Planentwurf mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Zur Offenlage gingen von der Öffentlichkeit 2 Stellungnahmen ein. Parallel dazu wurden 28 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter beteiligt. Insgesamt gingen von 16 Trägern öffentlicher Belange (teilweise für mehrere Stellen) schriftliche Stellungnahmen ein. Davon teilten 6 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Weitere 9 brachten Hinweise oder Anregungen redaktioneller Art vor, die eingearbeitet werden konnten, ohne dass es hierbei zu einer inhaltlichen Änderung kommt, z. B. zur Berücksichtigung von Leitungsrechten, die Ergänzung klimarelevanter Informationen, zur Bodenordnung, Berichtigung rechtlicher Grundlagen oder die ergänzende Begriffserklärung für das Baugenehmigungsverfahren.

Aus der Öffentlichkeit kam die Forderung nach einem abschließenden Nachweis der laut Stellplatzsatzung erforderlichen Fahrradstellplätze für das Bauvorhaben, der nunmehr erbracht wird. Der Forderung nach einer weitergehenden Erhöhung wurde dagegen nicht gefolgt, da keine Ungleichbehandlung der Investoren begründet werden kann. Eine weitere Stellungnahme bemängelt, dass die Bauvorhaben beiderseits der Rodheimer Straße nicht ausreichend miteinander korrespondieren. Hierzu wird angemerkt, dass die Bauvorhaben, ergänzt durch stadtraumwirksame Baumbepflanzungen, den Stadteingang erstmals ausgestalten und das Stadtbild wesentlich verbessern. Zudem ist das Vorhaben städtebaulich in den Kontext der bestehenden Hochhauskette an der Lahn, die auch durch die geplante Bebauung am Güterbahnhof ergänzt wird, einzuordnen.

Von Seiten der Immissionsschutzbehörde des RP Gießen wird auf eine ungenügende Behandlung der Schallreflexionsproblematik hingewiesen. Dabei ergaben die bisherigen Berechnungen des Gutachters vernachlässigbare Veränderungen. Die Parameter an der Rodheimer Straße zum Schutz der gegenüberliegenden Bebauung sind dabei tendenziell günstiger (u.a. geringere Immissionsbelastung). Auf eine Berechnung wird verzichtet, da sich dadurch keine neuen Erkenntnisse gewinnen lassen.

Die eingegangenen Anregungen und die Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Die o. g. Änderungen gegenüber dem zuletzt offengelegten Entwurf sind redaktioneller Art und bedürfen daher keiner erneuten Beteiligung.

Um Beschlussfassung wird gebeten. Nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrages (vor dem Satzungsbeschluss) wird die zweite vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung mit Bekanntmachung in den Gießener Tageszeitungen zur Rechtskraft gebracht. Im Durchführungsvertrag wird der früheste Baubeginn mit Oktober 2014, als nach der Landesgartenschau, festgelegt.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan (Stand: zum Satzungsbeschluss)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Vorhaben- und Erschließungsplan

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom
TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift