

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2168/2014**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 06.05.2014

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:

**Bebauungsplan Nr. GI 03/08" „Marshall-Siedlung„ 2. Änderung**

**hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

**Antrag des Magistrats vom 06.05.2014**

#### Antrag:

- „1. Die seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der Entwurfs offenlegung 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 Bebauungsplan GI 03/08 „Marshall-Siedlung“ 2. Änderung (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) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

#### Begründung:

Innerhalb der Marshall-Siedlung südlich der Rödgener Straße zwischen Kapellenstraße und Monroestraße wurde ein Bebauungskonzept zur Nachverdichtung mit zwei- bzw-

dreigeschossigen Stadthäusern entwickelt. Die Teilfläche wurde zwischenzeitlich von der Wohnbaugenossenschaft Gießen an einen Investor verkauft, der die bisher abgestimmte Planung zügig umsetzen möchte. Nach erfolgtem Abwägungs- und Satzungsbeschluss kann der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden und bildet die planungsrechtliche Grundlage für die nachfolgende Baugenehmigung.

#### Geltungsbereich und Ziele der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 03/08 „Marshallsiedlung“, 2. Änderung befindet sich im östlichen Stadtgebiet und wird im Norden durch die Rödgener Straße, im Westen durch die Kapellenstraße und im Osten durch die Monroestraße begrenzt. Die südliche Geltungsbereichsgrenze verläuft im Abstand von ca. 90 Metern parallel zur Rödgener Straße.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung der Marshall-Siedlung durch den Bau von sieben zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden mit Staffelgeschoss geschaffen werden. Die Kapellenstraße wird als private Erschließungsstraße mit verkehrsberuhigter Ausgestaltung zur Erschließung der ca. 66 Wohneinheiten umgebaut, eine teilweise Unterbauung der beiden nördlichen Gebäude mit Tiefgaragen ermöglicht eine gegenüber der Ursprungsplanung höhere Anzahl an Wohneinheiten. Der vorhandene Baumbestand wird weitgehend erhalten.

#### Verfahren

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, weshalb die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht, der Hinweis auf Umwelt bezogene Informationen bei den Beteiligungsverfahren und die zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich sind.

Nach dem Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 10.10.2013 zum Änderungsverfahren wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Die Offenlage des Planentwurfes erfolgte ohne vorherigen Stadtverordnetenbeschluss vom 20.01. bis einschließlich 21.02.2014, parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) beteiligt. Nach Vorabstimmung zur privaten Erschließungsstraße auch hinsichtlich des Kostenübernahmeumfangs zur Herstellung von Gehwegen entlang der Rödgener Straße inkl. der Wartefläche der Bushaltestelle durch den Investor, der erforderlichen Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger sowie Einarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen wurde vom 11.04. bis einschließlich 30.04.2014 eine auf die geänderten Planinhalte und Festsetzungen beschränkte Beteiligung, der von den Änderungen betroffenen Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

#### Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Aus den Beteiligungsverfahren ergaben sich vier Stellungnahmen mit abwägungspflichtigen Anregungen. Die übrigen Anregungen und Hinweise konnten im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden oder betrafen nicht die Ebene der Bebauungsplanung. Die Hessen Archäologie hat aufgrund von Hinweisen auf ein vorhandenes Bodendenkmal im Plangebiet der Planung nicht zugestimmt. Die denkmalrechtlichen Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren abschließend geklärt. Das Regierungspräsidium Gießen –Abt. Immissionsschutz – hat aufgrund der im Rahmen der Immissionsprognose ermittelten teilweisen

Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bis 5 db(A) erhebliche Bedenken geäußert, was aber im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann. Vom Amt für Umwelt und Natur gingen Anregungen zur Minderung der negativen bioklimatischen Auswirkungen auf das Klima, zur Behandlung des Niederschlagswassers und zum Erhalt des Baumbestandes ein. Seitens eines Bürgers wurden einige Anregungen zur Optimierung des Fuß- und Radverkehrs im Plangebiet und Hinweise zur Klarstellung in der Begründung vorgebracht. Diese wurden soweit planungsrechtlich regelbar berücksichtigt oder werden überwiegend im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft bzw. sind in einer zweiten Stufe der verkehrlichen Untersuchung im Rahmen der weiteren Entwicklung des US-Depots und des Kellerthaterquartiers zu berücksichtigen. Die eingegangenen Anregungen und die Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt.

Um Beschlussfassung wird gebeten. Anschließend wird die Bebauungsplanänderung mit Bekanntmachung in den Gießener Tageszeitungen zur Rechtskraft gebracht.

**Anlagen:**

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

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift