

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2355/2014**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 08.09.2014

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61- Hn/Mi - 2331  
 Verfasser/-in: Herr Stephan Henrich

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	22.09.2014	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	30.09.2014	Beratung
Stadtverordnetenversammlung	09.10.2014	Entscheidung

#### Betreff:

**Bebauungsplan GI 01/40 "Gleisdreieck Aulweg,,  
 hier: Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes  
 - Antrag des Magistrats vom 08.09.2014 -**

#### Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und eingeleitet.
2. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
3. Die in der Anlage 2 beigefügten städtebaulichen Konzeptunterlagen werden Grundlage zur Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes.
4. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf ohne separaten Beschluss durchzuführen.
5. Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 ortsüblich bekannt zu machen.“

#### Begründung:

Nach Aufgabe des Busbetriebshofes des Verkehrsunternehmens Regionalverkehr Kurhessen (RKH) und Ausschreibung des aus bahnbetrieblicher Sicht entbehrlichen Geländes am Aulweg durch die DB Immobilien Anfang 2014 soll jetzt eine Nachfolgekonzepktion des ausgewählten Investors, der Projektentwicklungsgesellschaft Aulweg mbH & Co. KG (Firmen Depant/Gießen und Wilma/Frankfurt), planungsrechtlich vorbereitet werden. Nach einer ersten Bürgerinformationsveranstaltung im Juni mit Erörterung eines ersten Planungskonzeptes für ein neues Wohnquartier mit Infrastruktureinrichtungen sowie stadtinterner Vorabstimmung der Planungsziele wird mit dieser Beschlussvorlage das formelle Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan eingeleitet.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das im Gleisdreieck am Aulweg zwischen den beiden Bahnstrecken der Lahn-Kinzig-Bahn (entlang Riegelpfad) und der Vogelsbergbahn (entlang der Bebauung Gnauthstraße) liegende Plangebiet umfasst mit seinem in der Anlage 1 dargestellten räumlichen Geltungsbereich eine Größe von ca. 1,8 ha.

#### Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Die Umwidmung eines vollständig gewerblich genutzten Areales zu überwiegend Wohnzwecken auf der Grundlage einer entsprechenden Anpassung des Flächennutzungsplanes, die Erschließung des knapp 2 ha großen Geländes sowie seine geordnete städtebauliche Entwicklung ab dem Frühjahr 2015 erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dieser ist auch zweckmäßig, um die in der informellen Vorbeteiligung erkannten unterschiedlichen Anforderungen aus dem Quartier bzw. der Anwohnerschaft, die fachlichen und rechtlichen Planungsvorgaben sowie auch die politischen Zielvorstellungen im Rahmen der formellen Beteiligungsverfahren zu ermitteln und ggf. sachgerecht abzuwägen.

Die Projektentwicklungsgesellschaft Aulweg strebt die Realisierung von bis zu 160 Wohneinheiten für insbesondere junge Familien und ältere Personen (insgesamt 300 – 400 Bewohner/-innen), aber auch für besondere Zielgruppen, in unterschiedlichen Gebäudetypen und Wohnungsformen/größen innerhalb eines attraktiven Wohnumfeldes an. Planerisches Gesamtziel ist die Entwicklung eines Wohnquartieres mit Infrastrukturangeboten, die auch für die umgebenden Wohngebiete eine Bereicherung werden und somit zur städtebaulichen wie auch sozialen Integration des Neubauvorhabens beitragen sollen (aktuelles Bau- und Nutzungskonzept siehe Anlage 2).

Als Planungsziele für den Bebauungsplan werden somit festgelegt:

- Festsetzung und Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes im Eckbereich Aulweg/Schiffenberger Weg zur Baurecht-Schaffung für bis max. 160 Wohneinheiten in einer maximal viergeschossigen Baustruktur mit unterschiedlichen Haustypen,
- Ansiedlung von Einrichtungen einer Gebietsinfrastruktur, insbesondere einer aus der städtischen Bedarfsplanung begründeten Kindertagesstätte, eines gastronomischen Angebotes sowie von Dienstleistungen und Büroflächen,
- Private Erschließung des Areales mit einem vollständigen Nachweis der notwendigen Stellplätze (und Abstellplätze) vorrangig in einem Parkdeck; ggf. zusätzliches Angebot von anmietbaren Stellplätzen für die Anliegerschaft im Umfeld des Plangebietes,
- Sicherstellung einer Option auf einen städtischerseits langfristig angestrebten zweigleisigen Ausbau zumindest der Vogelsbergbahn, mit südlichem 2. Gleis und Lärmschutzanlagen, sowie der Einrichtung eines Bahnhalt punktes Ebelstraße (im Zuge eines Regio-tram-Systems) ggf. unter Inanspruchnahme von Teilflächen des Plangebietes; sollten hierfür Teilflächen des Plangebietes benötigt werden, ist eine sinnvolle Zwischennutzung dieser Teilflächen mit dem Investor abzustimmen,
- Rückbau des Gebäudebestandes und Altlastensanierung unter Berücksichtigung der Schutzanforderungen der Wohn-Nachbarschaft,
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, auch der Schutzanforderungen der Wohn-Nachbarschaft bezüglich möglicher Schallreflexionen des Bahnlärmes von der Neubebauung in den Gebäudebestand und

- Ausreichende Eingrünung des Quartieres mit einem Gesamt-Mindestgrünanteil von rd. 1/3 der Plangebietsfläche sowie Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes.

### Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/40 „Gleisdreieck Aulweg“ soll und kann 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 Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes 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 dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planziele gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird der Bebauungsplanentwurf 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 GI 01/40 „Gleisdreieck Aulweg“ (Aufstellungsbeschluss)
2. Konzeptunterlagen der Projektgesellschaft Aulweg zu den baulichen und sonstigen Entwicklungszielen

---

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