

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2401/2014**  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
Datum: 17.09.2014

Amt: Stadtplanungsamt  
Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa-Ru/Mi - 2327  
Verfasser/-in: Frau Vera Paschke-Ruppert

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

#### Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 04/13  
"Karl-Glöckner-Straße"**

**hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

**- Antrag des Magistrats vom 17.09.2014 -**

#### 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 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ (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 mittelhessische wohnen GmbH/Gießen-Biedenkopf beabsichtigt die Errichtung eines fünfgeschossigen Gebäudes als sogenanntes Boardinghouse mit maximal 100 Einzimmerappartements zur befristeten Wohnnutzung. Seitens der Justus-Liebig-Universität besteht aufgrund der Nähe des Standortes zu den Universitätseinrichtungen ein Interesse zur Unterbringung z.B. von Gastdozenten und –studenten. Dieser Universitätsbezug rechtfertigt die planungsrechtlich erforderliche Umwidmung eines kleinen Teiles des Gewerbegebietes zwischen Rathenau- und Karl-Glöckner-Straße.

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

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes Gießen zwischen der Rathenaustraße und der Karl-Glöckner-Straße und schließt unmittelbar östlich an eine ansässige Firma für Dachbedeckungen und Fassadengestaltung an sowie westlich an den Klingelbach-Grünzug an. 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 Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren mit frühzeitiger Unterrichtung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange sowie ohne Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Realisierung eines solitären Gebäudes vor, dessen Kubatur sich aufgrund der Berücksichtigung der im Planverfahren untersuchten immissionsschutzrechtlichen Aspekte bezüglich der unmittelbaren Nachbarschaft eines Gewerbebetriebes U-förmig zum Klingelbach-Grünzug orientiert.

### Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Nach dem am 20.02.2014 erfolgten Annahme- und erneuten Einleitungsbeschluss mit Festlegung der Verfahrensart wurde vom 24.02. bis einschließlich 10.03.2014 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 22.07. bis einschließlich 29.08.2014 statt.

Während zur Unterrichtung der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen mit abwägungspflichtigen Anregungen eingingen, gab es zur Offenlage lediglich eine nochmalige Stellungnahme eines betroffenen Gewerbebetriebes. Parallel dazu wurden 53 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter beteiligt. Insgesamt gingen von 29 Trägern öffentlicher Belange (teilweise für mehrere Stellen) schriftliche Stellungnahmen ein. Davon teilten 22 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Weitere 6 brachten Hinweise oder Anregungen redaktioneller Art (Berichtigung rechtlicher Grundlagen,

Begriffsklärung für Baugenehmigungsverfahren, Ergänzung klimarelevanter Informationen), die entweder eingearbeitet werden konnten, ohne dass es hierbei zu einer inhaltlichen Änderung kommt, oder im Durchführungsvertrag geregelt werden sollen (z. B. Berücksichtigung von Kanallagen mit Übernahme etwaiger Verlegungskosten, Regelung zur Neupflanzung von Bäumen).

Von einem Bürger wird auf das fehlende Angebot im öffentlichen Nahverkehr am Wochenende sowie auf die ungünstig auf dem Grundstück angeordneten Fahrradstellplätze hingewiesen. Eine Ausweitung des Busangebotes kann nur im Rahmen der Nahverkehrsplanung geprüft werden, wobei bei Verbesserung der Finanzierungsgrundlage durch Einbindung der Hochschulen langfristig der Ringlinienverkehr zwischen den Hochschulstandorten und den diesbezüglichen Wohnplätzen ausgebaut werden soll („Hochschul-Ringlinie“). Die Anordnung der Fahrradabstellplätze ist über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Standorte hinaus auch an anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Ein angrenzend ansässiger und Entwicklungsflächen besitzender Dachdecker-Betrieb hat in zwei weiteren Stellungnahme auf den immissionsschutzrechtlichen Konflikt zwischen der heran rückenden zeitlich befristeten Wohnnutzung und seines, auch teilweise den Nachtzeitraum oder das Wochenende umfassenden Gewerbebetriebes mit einer zeitweise höheren Lärmentstehung hingewiesen. Der innerhalb eines gemäß einfachem Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes liegende Betrieb befürchtet Betriebseinschränkungen nach Inbetriebnahme des Boardinghouses sowie auch Nachteile bei der künftigen Standortentwicklung. Von Beginn des Aufstellungsverfahrens an wurde dieser auch vom Magistrat erkannte potentielle Konflikt in einigen Gesprächen unter Einbeziehung des Vorhabenträgers, des beauftragten Lärmgutachters sowie eines IHK-Vertreters erörtert. Noch vor Offenlage des Planentwurfes konnte eine grundsätzliche Einigung erzielt werden, so dass die dennoch abgegebene Einwendung nach Aussage des für den Betrieb bevollmächtigten Anwaltes nur vorsorglich für den (nicht erwarteten) Fall abgegeben wurde, dass die vereinbarten bilateralen grundbuchrechtlichen Absicherungen nicht zu Stande kommen.

Die Untere Naturschutzbehörde regt an auf den geplanten Fußweg an der östlichen Grundstücksgrenze zu verzichten, da sich angrenzend eine Gehölzstruktur mit festgestellten Brutvogelrevieren befindet. Der Weg würde eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht auslösen und zudem eine Beunruhigung des Lebensraums für Brutvögel nach sich ziehen. Der Forderung wurde nicht entsprochen, da der Fußweg keine Wegeverbindung darstellt, sonder nur zur gezielten fußläufigen Erschließung des Boardinghouses dient. Es ist von einer eher geringen Fußgänger-Frequenz auszugehen.

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

Nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrages (vor Satzungsbeschluss), Abwägung und Beschlussfassung wird die zweite (vorhabenbezogene) Bebauungsplanänderung mit Bekanntmachung in den Gießener Tageszeitungen zur Rechtskraft gebracht. Im Durchführungsvertrag wird als frühester Baubeginn der November 2014 festgelegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

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