

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2770/2015**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 09.06.2015

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

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

**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“, 3. Änderung (Teilgebiet „Edlef-Köppen-Weg“);**

**hier: Einleitungs- und Entwurfsbeschluss, Durchführung der Offenlegung  
 - Antrag des Magistrats vom 09.06.2015 -**

**Antrag:**

- „1. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes GI 03/07 ‚Dulles-Siedlung‘ wird mit dem in der Anlage 1 beigefügten räumlichen Geltungsbereich für das Teilgebiet ‚Edlef-Köppen-Weg‘ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
2. Der in der Anlage 2 beigefügte Bebauungsplan für das Teilgebiet ‚Edlef-Köppen-Weg‘ wird als Änderungsentwurf beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) zum Planentwurf wird beschlossen.
3. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
4. Zum Bebauungsplan-Entwurf mit seiner Begründung sind die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu beteiligen. Eine frühzeitige Unterrichtung gemäß §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird als Informationsveranstaltung vor der Beteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf durchgeführt.
5. Die Einleitung des 3. Änderungsverfahrens ist unter Berücksichtigung der Beschlusspunkte bekannt zu machen. Die Beteiligungsverfahren sind durchzuführen.“

**Begründung:**

Nach Durchführung von 2 Änderungsverfahren für Teilgebiete des in 2008 erlassenen Bebauungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ (Kunstrasenplatz-Errichtung, Miller Hall- und middle school-Nachfolgenutzungen) und erfolgter Veräußerung der ehemaligen US-Zahnklinik mit dem angrenzenden Gelände des Funkmastes an die Fa. Revikon sollen jetzt in einem dritten Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung (Umbau Zahnklinik und Neubau nach Abriss des Funkturmes mit insgesamt ca. 55 Wohneinheiten im niedrigpreisigen Segment) geschaffen werden.

Die bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes (Mischgebiet und Grünfläche) müssen dementsprechend angepasst werden.

Die kombinierte Beschlussfassung zu Verfahrenseinleitung und Planentwurf ist im beschleunigten Änderungsverfahren zulässig.

Geltungsbereich, Verfahrensart und Ziele der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich der zur 3. Änderung des Bebauungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ vorgesehenen Teilfläche ist zum Entwurf etwa 1,15 ha groß und umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen,

Flur 53 Nrn. 3/15-17, 3/18 teilweise (tlw.) und 412/9 tlw. (Stand 6/2015).

Neben den durch die Fa. Revikon erworbenen Teilflächen ist auch ein Wohnbaugrundstück der Gesellschaft für Soziales Wohnen (GSW) einbezogen, für das eine Ergänzung der Stellplatzflächen vorgesehen wird. Ferner sind städtische Flächen im Bereich der Grün- und Verkehrsflächen enthalten, um dort eine Neuordnung zur Wohnumfeldaufwertung und Verbesserung der Abwicklung des Busverkehrs zu erreichen.

Nicht in den Geltungsbereich wurden die noch vor der Vermarktung und Entwicklung stehenden Teilflächen des ehemaligen Motorpools einbezogen. Hierfür wird es, auch aus verfahrensrechtlichen Gründen (notwendiger Umweltbericht) zu gegebener Zeit ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren geben.

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die überwiegend der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Gebäudebestandes dient.

Da die zulässige Grundfläche im Planentwurf deutlich unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert von 2 ha liegt, wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie von einer Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange jedoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind zudem die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Im Verfahren sollen insbesondere die Art und das Maß der Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Erschließung (inkl. Stellplatzversorgung) für die geplante Nachnutzung planungsrechtlich geregelt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Die zur Einleitung und zum Entwurf der 3. Planänderung beschlossenen vorläufigen städtebaulichen und grünordnerische Ziele haben sich wie folgt konkretisiert:

- Planungsrechtliche Vorbereitung des Umbaus und der Nachfolgenutzung der ehemaligen US-Zahnklinik zu Wohnzwecken sowie des Neubaus eines weiteren dreigeschossigen Wohngebäudes auf der benachbarten Grünfläche (nach Abriss des Funkturmes) mit Stellplatznachweis unter Einbeziehung der städtischen Stellplatzfläche im Einmündungsbereich Lincolnstraße/Grünberger Straße,
- Festsetzung einer Stellplatzreihe für das GSW-Gebäude Edlef-Köppen-Weg 2 zur Ergänzung des dortigen Stellplatznachweises,
- Umwandlung des festgesetzten Mischgebietes sowie der privaten Grünfläche (Funkturn) im Bereich der o.g. 3 Gebäude zum Allgemeinen Wohngebiet,
- Änderung und Reduzierung der Verkehrsflächenanteile im Streifen nördlich der Grünberger Straße zu Gunsten einer Vergrößerung/Durchbindung des straßenbegleitenden Grünzuges und zum Rückbau/zur Verlegung der (überdimensionierten) Bushaltestelle auf der Nordseite.

Die Umwandlung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet ist erforderlich, da in den drei betreffenden Gebäuden künftig fast ausschließlich eine Wohnnutzung erfolgen wird. Die Umwidmung an der stark befahrenen Grünberger Straße wurde bereits lärmgutachterlich untersucht und unter der Maßgabe der Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster zur Straße hin) für vertretbar angesehen. Die Abgrenzung des Wohngebietes mit einem verbleibenden Mischgebietsbereich zum neuen Lidl-Lebensmittelmarkt am ehemaligen PX-Standort berücksichtigt auch die dortigen Lärmschutzanforderungen.

Die Einbeziehung des städtischen Stellplatzes im Einmündungsbereich Lincolnstraße/Grünberger Straße (nach erforderlicher Veräußerung an die Fa. Revikon) berücksichtigt auch die Eigenschaft des Edlef-Köppen-Weges als Privatstraße, indem das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Straßenraum minimiert wird.

#### Änderungsverfahren, frühzeitige Beteiligung

Aus arbeitsökonomischen Gründen und um dem Wunsch des Investors zum kurzfristigen Umbau der ehemaligen Zahnklinik und zum Funkmast-Abriss noch in diesem Jahr nachzukommen, wird ein im beschleunigten Verfahren generell zulässiger gleichzeitiger Beschluss zur Änderungseinleitung sowie zum Planentwurf angestrebt. Dies ermöglicht eine frühzeitige Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 BauGB (Planreife).

Die gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erforderliche und in Gießen – im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen – regelmäßig durchgeführte frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planungsziele und –auswirkungen soll aus zeitlichen Gründen in Form

einer Informationsveranstaltung im Quartier, noch vor Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf, erfolgen.

Der Bebauungsplanentwurf liegt zum Beschluss der Offenlegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB vor. Nach der Beteiligung durch Information aller Eigentümer im Umfeld der Planänderung sowie paralleler Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Bebauungsplan-Entwurf Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“, 3. Änderung
2. Geänderte/Ergänzte Textfestsetzungen (Entwurf)
3. Textliche Festsetzungen und Hinweise des Ursprungplanes (2008)
4. Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift