

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2769/2015**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 02.06.2015

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Gt/Gö - 2333  
 Verfasser/-in: Genth, Matthias

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

**Betreff:**  
**Bebauungsplan GI 01/39 "Gleisdreieck Aulweg";**  
**hier: Abwägung und Satzungsbeschluss**  
**- Antrag des Magistrats vom 02.06.2015 -**

#### Antrag:

- „1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 i.V.m. § 13a 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 in Anlage 2 aufgeführte Bebauungsplan GI 01/39 ‚Gleisdreieck Aulweg‘ 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:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird nach Aufgabe des Busbetriebshofes des Verkehrsunternehmens Regionalverkehr Kurhessen (RKH) das Baurecht für ein neues Wohnquartier mit Infrastruktureinrichtungen geschaffen.

Die Belange der Anwohnerschaft insbesondere des Riegelpfad und der Gnauthstraße wurden bei den Abwägungsvorschlägen ausreichend berücksichtigt. Es verbleibt dennoch ein umfangreicher Abwägungsbedarf.

#### 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 räumlichen Geltungsbereich eine Größe von ca. 1,8 ha. Das Flurstück 434/5 wurde aus dem Geltungsbereich ausgenommen, weil hier dauerhaft Bahnrecht gilt und kein Planerfordernis begründet werden kann.

#### Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Mit dem Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“ wird die Umwidmung eines vollständig gewerblich genutzten Areals zu überwiegend Wohnzwecken auf der Grundlage einer entsprechenden Berichtigung des Flächennutzungsplanes, die (private) Erschließung des knapp 2 ha großen Geländes sowie seine geordnete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet.

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 und durchgrüntes Wohnumfeldes an. Planerisches Gesamtziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit zusätzlichen Infrastrukturangeboten (Kindertagesstätte, Gastronomie sowie Dienstleistungen und Büro), die auch für die umgebenden Wohngebiete eine Bereicherung werden und somit zur städtebaulichen wie auch sozialen Integration des Neubauvorhabens beitragen sollen.

#### Verfahren der Bebauungsplanung

Vor dem Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens hat im Juni 2014 eine 1. Bürgerinformationsveranstaltung mit Erörterung eines ersten Planungskonzeptes für ein neues Wohnquartier mit Infrastruktureinrichtungen sowie stadtinterner Vorabstimmung der Planungsziele stattgefunden.

Nach dem Einleitungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung wurde im Oktober die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt. Insgesamt gingen während dieses Beteiligungsschrittes 20 Stellungnahmen zur städtebaulichen Konzeption ein, die teilweise erhebliche Bedenken und Anregungen gegen die Planung vorbrachten. Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich insbesondere auf die geplante Dichte und Dimensionierung der Bebauung sowie auf die aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und während der Bauphase befürchteten Immissionen. Im November 2014 hat daraufhin eine öffentliche Ortsbegehung mit anschließender Präsentation und Diskussion stattgefunden. Aufgrund der regen Beteiligung und der zahlreich vorgebrachten Anregungen erfolgte eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes in mehreren Varianten. Die städtebauliche Vorzugsvariante wurde in einer 2. Bürgerinformationsveranstaltung am 25. Februar 2015 der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt.

Am 19. März hat die Stadtverordnetenversammlung den Planentwurf zur Offenlage beschlossen, die dann vom 15. April 2015 bis zum 15. Mai 2015 durchgeführt wurde. Zu den ausgelegten Planunterlagen wurden von 9 Bürgern bzw. Anliegerhaushalten und 2 Bürgerinitiativen Einwendungen vorgetragen.

Parallel hierzu wurden 48 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angehört, von denen 30 eine Stellungnahme abgegeben haben. Vier Stellungnahmen verbleiben mit abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweisen.

#### Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Nach Durchführung der auch im beschleunigten als vollständig und ausreichend anzusehenden zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Trägeranhörung sind für die erforderliche Abwägung folgende wesentliche Anregungen verblieben:

Die betroffenen Bewohner führen gegen die geplante Dichte und Dimensionierung der Bebauung sowie die geplante Anzahl an Wohneinheiten insbesondere denkmalpflegerische, immissionsschutzrechtliche und verkehrliche Bedenken an. Es wird eine dauerhafte Verschattung und damit eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der unmittelbar angrenzenden Gebäude und Grundstücke erwartet. Weiterhin werden neben der Zunahme der verkehrsinduzierten Emissionen durch den internen Verkehr zum Parkhaus auch eine Zunahme der Schallreflexionen des bereits vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrs befürchtet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes fand eine intensive Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden statt, deren Ergebnisse im Bebauungsplan in Form entsprechender Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, Staffelgeschossen sowie überbaubaren Grundstücksflächen festgehalten wurden. Zusätzlich dazu wurde eine Verschattungsstudie erstellt, die nachweist, dass in der deutlich überwiegenden Jahreszeit keine Verschattung und somit unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität zu erwarten ist. Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen wurden gutachterlich untersucht und die Verträglichkeit sowohl bezüglich der geplanten Neubebauung sowie der vorhandenen Bestandsbebauung nachgewiesen. Die ermittelten Schallimmissionen liegen deutlich unter den Immissionsrichtwerten für schutzbedürftige Wohnräume. Zusätzlich wurde die Verkehrsverträglichkeit untersucht und die Leistungsfähigkeit nachgewiesen. Ebenfalls wurden von Seiten der Anwohnerschaft Bedenken hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen der geplanten Gebäudehöhen und Stellung der Baukörper vorgebracht (Zunahme an Schadstoffemissionen und Verminderung von Luftaustausch). Die in diesem Zusammenhang zitierte Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur bezieht sich auf die erste vorgestellte städtebauliche Konzeption (Stand Juli 2014). Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden die Anregungen und Hinweise berücksichtigt. Die aktuelle Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur verweist demzufolge auch auf die Verbesserungen des überarbeiteten Konzeptes (Entsiegelung, Verbesserung der Durchlüftung, Schaffung von großzügigen Grünbereichen). Darüber hinaus ist nicht von einer Zunahme an Schadstoffemissionen gegenüber der bisherigen Nutzung des RKH-Geländes als Busdepot auszugehen.

Weiterhin wird die eine mangelnde Beteiligung und Berücksichtigung der Anwohner-Interessen in der Planung kritisiert. Nach Auffassung des Magistrates ist es durch die weit über die gesetzlichen Notwendigkeiten erfolgte intensive Beteiligung sowie Berücksichtigung vieler Anregungen bei Planinhalten und –festsetzungen gelungen, einen verträglichen planerischen Kompromiss der unterschiedlichen Zielvorstellungen, Baurecht-Erwartungen und Schutzanforderungen in dem historisch gewachsenen Bestand zu erreichen.

Aus der Trägeranhörung verbleiben insbesondere die Anregungen und Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege, des Regierungspräsidiums Gießen, des Amtes für Umwelt und Natur und der Deutschen Bahn AG. Dabei handelt es sich vorwiegend um Anregungen und Hinweise die weitestgehend in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden konnten.

Die Festsetzungen des nun vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigen die Interessen der betroffenen Bewohnerschaft, die verkehrsplanerischen und –politischen Ziele der Stadt Gießen und die Erwartungen der Investoren in ausreichendem und planungsrechtlich ausgewogenem Maße.

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Nach dem Satzungsbeschluss wird dieser Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht und nachfolgenden Baugenehmigungen zugrunde gelegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplankarte (verkleinert) mit Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

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

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

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift